

Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**109**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.161**	Grund m^2	**705**
Byggeår/ombygget	**1948/1998**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **464-0441**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026



- Velholdt indflytningsklar villa
- Skøn lys stue
- Hele 2 badeværelser
- Godt køkken med spiseplads
- Mulighed for etablering af ekstra værelse og køkken-alrum
- Dejlig lukket ugeneret sydvestvendt have
- Virkelig stor skøn garage med elport og vaskerum

MULIGHED FOR INDRETNING AF FLERE VÆRELSER - SE ALTERNATIVE PLANTEGNINGER.

BELIGGENHED:
Du finder denne velholdte villa på fredelig villavej med kun 10 minutters gang til børnehave, Gug Skole, sports- og fritidsaktiviteter. Dette gør villaen særdeles attraktiv for børnefamilien - herudover er der nem adgang til indkøb, busstoppested, dejlige naturoplevelser i den omliggende natur som Gug Alper eller Kongshøjskoven og Østerådalen med søer. Kort afstand til Universitetet, det nye Supersygehus, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i entré hvorfra der er adgang til badeværelse med bruseniche, der blev moderniseret i 2018. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i den store lyse stue med god plads til både langbordet, hvor du kan nyde gode timer med familie og venner, samt sofagruppen, hvor familien kan slappe af. Fra entréen er der endvidere adgang til fint køkken med spiseplads. Køkken og stue er beliggende lige op af hinanden, hvilket giver mulighed for at etablere både køkken-alrum og et ekstra værelse i en del af stuen - Se alternative plantegninger. Fra køkkenet er der adgang til fint integreret tilbygning fra 1998, hvor der er baggang og endnu et badeværelse, der er moderniseret i 2018 - her er det også muligt at indrette endnu et værelse.
Endelig er der fra entréen trappe til 1. sal, der er indrettet med repos, stort værelse med walk-in-closet, samt et stort soveværelse med dyb skabsvæg med god plads til opbevaring. I stedet for walk-in-closet, kan der også indrettes kontor her - Se alternative plantegninger.

Dejlig lukket og ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover flere skønne terrasseområder der vender helt rigtigt i forhold til solen. Så I kan altid finde læ og sol, samt god plads til grill, hygge og solbadning.

Der er tilhørende stor garage med elport og gulvvarme, samt adgang til stort vaskerum. Herudover pavillon, drivhus og stort udhus.

SKØN VELHOLDT VILLA MED MANGE MULIGHEDER - RING STRAKS 98 149 147 FOR FREMVISNING.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

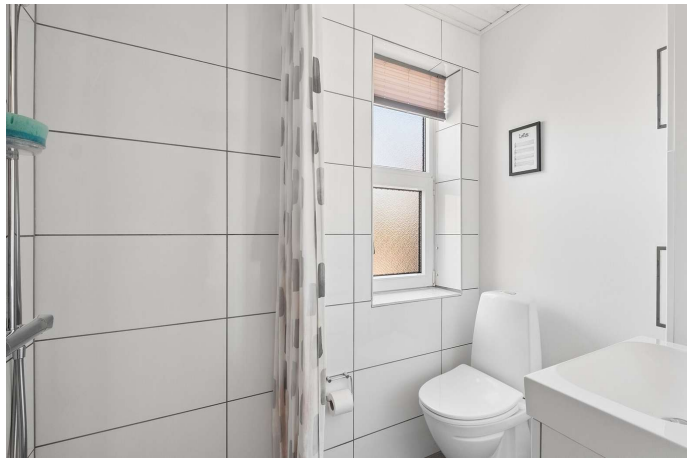
Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

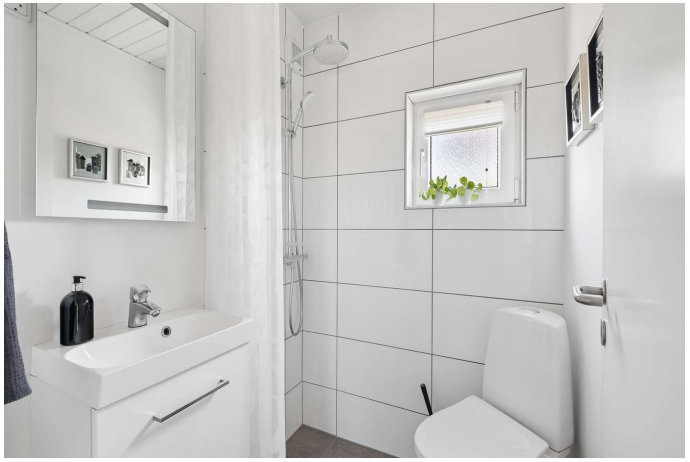
Dato: 15.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

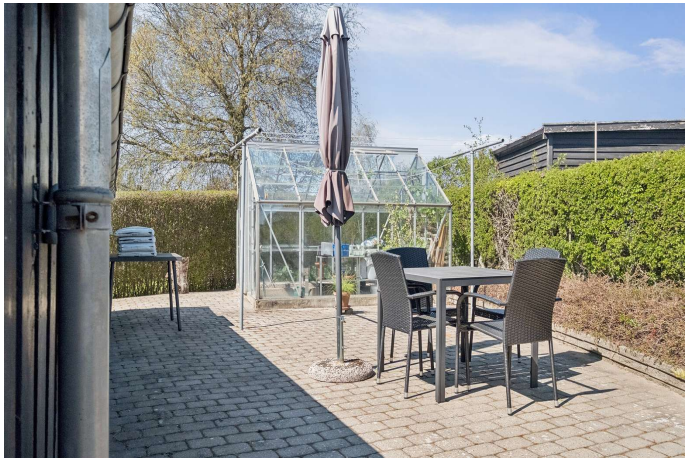
Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

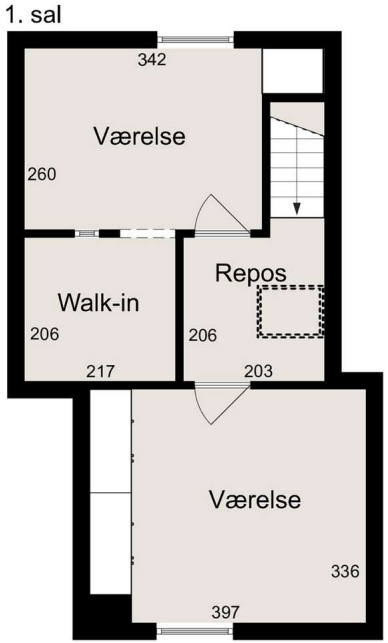
Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

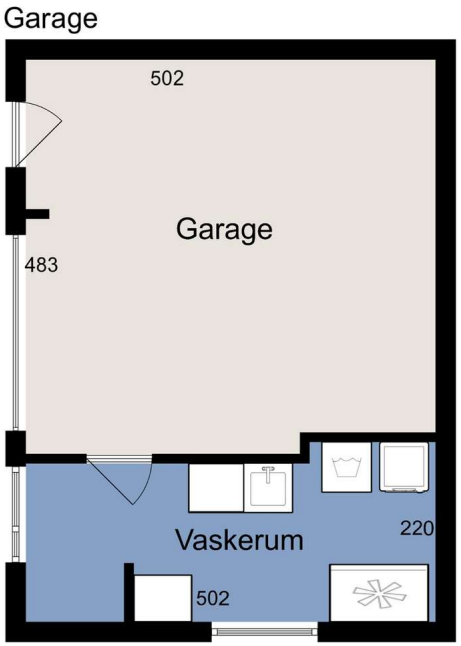
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Garage



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

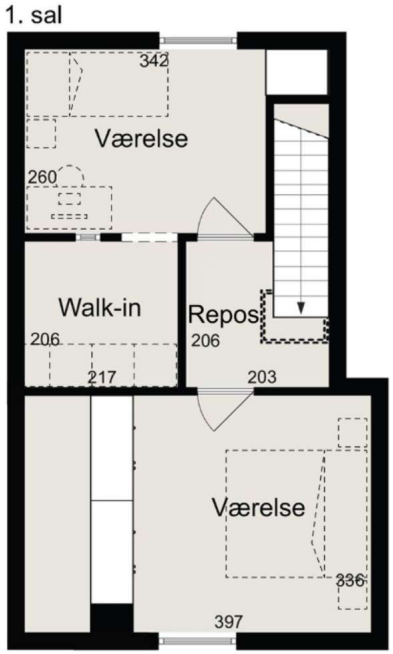
Dato: 15.11.2026



Alternativ plantegning A

Vejledende tegning uden ansvar

Alternativ plantegning A



Alternativ plantegning A1

Vejledende tegning uden ansvar

Alternativ plantegning A1

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

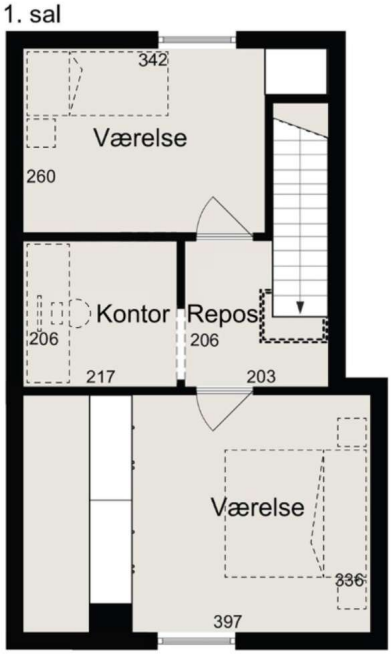
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026





Alternativ plantegning B

Vejledende tegning uden ansvar

Alternativ plantegning B

Alternativ plantegning B1

Vejledende tegning uden ansvar

Alternativ plantegning B1

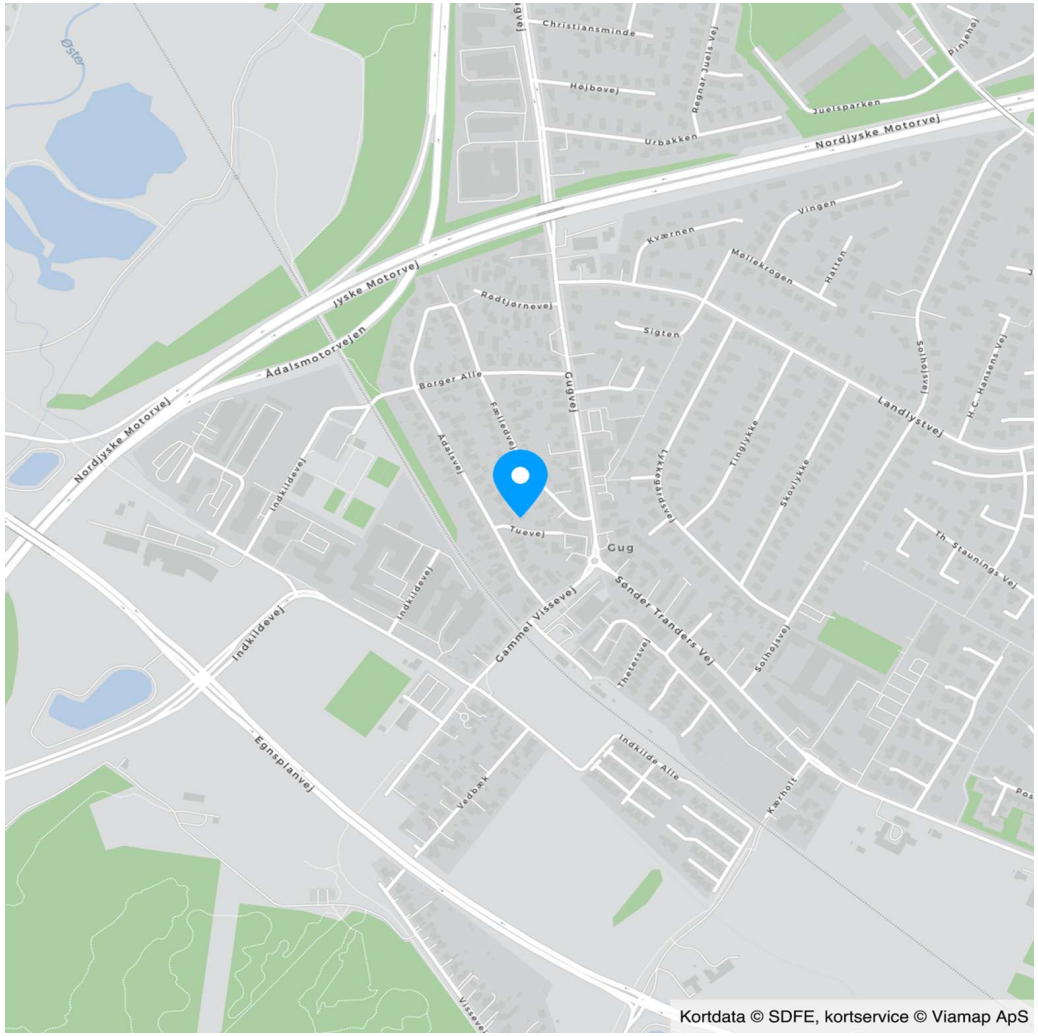
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

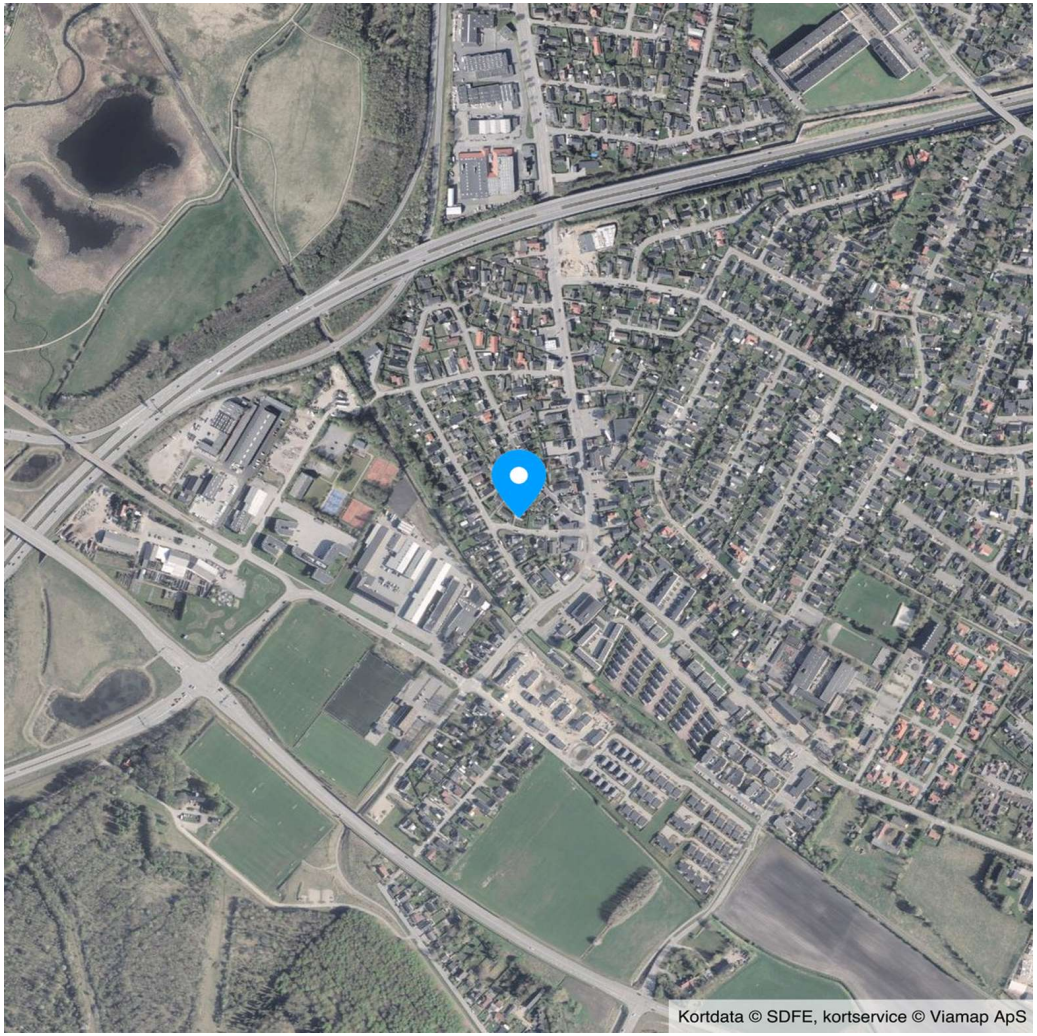
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	10ax Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330149
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1948/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.184.000
Grundværdi:	1.376.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.747.200
Grundlag for grundskyld:	1.100.800

Arealer**

Grundareal:	705 m²
Boligareal i alt:	109 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	41 m²
Drivhus:	8 m²
Drivhus:	8 m²
Udhus:	7 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 11.07.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.07.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

Planer
Kommuneplan 4.3.B3 - Ådalsvej m.m.
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab (AEG), Fryser (Electrolux), Emhætte (Thermex), Komfur (Voss, Med keramisk kogeplade), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG), (GVD)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 29-04-2026 Der er installeret en rottespærre og installationen skal være udført af en autoriseret kloakmester. Rottespærren bør efterses minimum en gang om året. Jf. mail/Norvin

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 20.09.2025. kr. 20.041,85
Kloak 03.01.2025. - 31.12.2025. kr. 5.488,59
Vand 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 4.005.70

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.911
Grundskyld	kr.	8.146
Bidragsopgørelse	kr.	205
Renovation	kr.	3.516
Forsikring	kr.	5.155
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.933

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.518
I alt	kr.	1.815.168

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tuevej 4, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0441
Ejerudgift/md.: kr. 2.161

Dato: 15.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.
Jeg har mangeårs erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.
Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.
Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.
Med venlig hilsen
RealMæglerne Brian Harbo