

REAL



Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.305	Grund m2	800
Byggear	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0184**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

Salgsopstilling

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

Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar virkelig velholdt højtbeliggende villa med udsigt

- Dejligt køkken-alrum med udsigt
- Skønt badeværelse fra 2006
- Udsigtsstue
- Centralstøvsuger
- Løbende vedligeholdt og moderniseret
- Garage med elport under huset
- Ny indkørsel og hulfursisoleret i 2025
- Træ-alu vinduer
- Omfuget i 2019
- Taget malet i 2021

BELIGGENHED:

Skøn velholdt og løbende moderniseret villa med fantastisk udsigt med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

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

Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026

Indflytningsklar virkelig velholdt højtbeliggende villa med udsigt

- Dejligt køkken-alrum med udsigt
- Skønt badeværelse fra 2006
- Udsigtsstue
- Centralstøvsuger
- Løbende vedligeholdt og moderniseret
- Garage med elport under huset
- Ny indkørsel og hulmursisoleret i 2025
- Træ-alu vinduer
- Omfuget i 2019
- Taget malet i 2021

BELIGGENHED:

Skøn velholdt og løbende moderniseret villa med fantastisk udsigt med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i rummelig lys forgang med gulvvarme og loft til kip. Du ledes helt naturligt ind i det skønne køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Herfra har du en fantastisk udsigt mod vest og et skønt lysindfald. I køkkenet er der godt med bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan nyde mange timer i hyggeligt samvær med venner og familie. Fra stuen er der endvidere udgang til skøn sydvendt terrasse. Herudover er der fra forgangen adgang til skønt badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Ligeledes er der adgang til værelsesafdeling med 2 værelser med hems og soveværelse med walk-in-closet.

Underetagen er med egen indgang med gulvvarme, ekstra køkken, badeværelse med bruser, samt vaskemaskine og tørretumbler, samt et disponibelt rum i værelsesstandard.?

Skøn ugeneret have bag huset med flere skønne frugttræer, god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover skønne terrasser og udhus med udekøkken. Her kan du altid finde plads til grill, hygge og afslapning i solen.

Helt nyanlagt indkørsel i 2025, hvor der er forberedt til ladestanderløsning. Her er der nedkørsel til garage med elport under huset med direkte adgang til huset.

Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

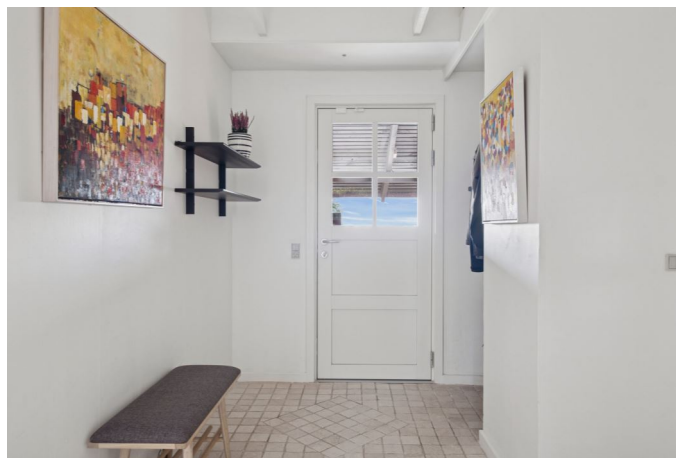
Dato: 29.01.2026



Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

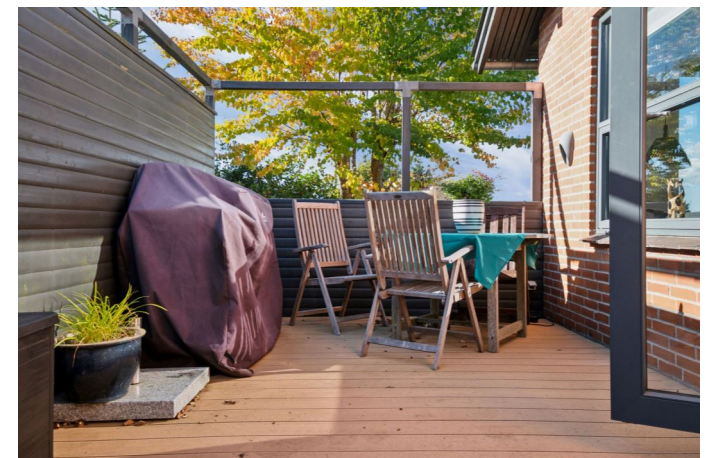
Dato: 29.01.2026



Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026



Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026



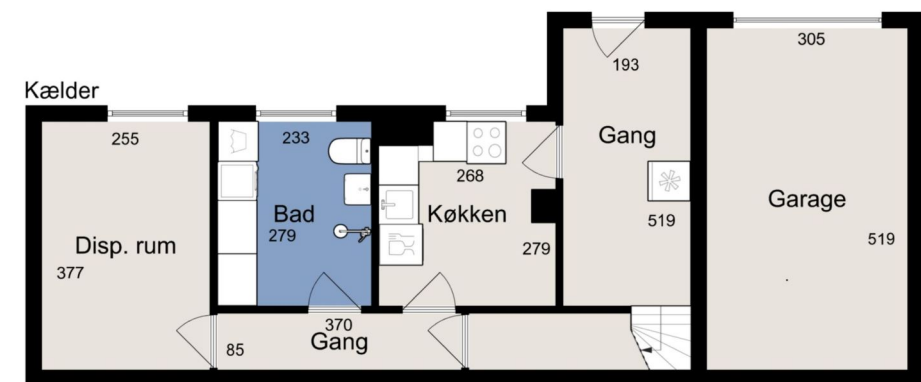
Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8 t Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329821
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	62 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1955 lbnr. 960831-76 Tillægstekst Dok om pligt til at være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark mv.
Nr. 2 lyst d. 01.09.1959 lbnr. 960832-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv.
Nr. 3 lyst d. 21.04.1966 lbnr. 960833-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 4 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 960834-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B11
LOKALPLAN: BPV ST1 Den nordlige dal af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.264.000 kr.
Grundværdi:	1.328.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.811.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.062.400 kr.

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Whirlpool fryser - keramisk kogeplade - AEG indbygningsovn - Thermex emhætte - Elektrolux opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine - Bosch tørretumbler - 2 stk. robotplæneklippere
Fibernet (Norlys)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 18.303,06
Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 4.476,27
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.107,11

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024 vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.237	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.862	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	7.301	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.081	I alt	kr.	2.824.837
Rottebekæmpelse	kr.	178			

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

Ejerudgift i alt 1 år

27.659

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.032 md./ 180.389 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.161 md./ 145.938 år v/25,40%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.305

Dato: 29.01.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

24.09.2025.: Ingen forbehold. Jf.mail/Norvin

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 mange års 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