

REAL



Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	121
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.388	Grund m ²	720
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0506**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026



Højt beliggende på attraktiv adresse i Gug

- Utroligt veludnyttet
- Gode udsigtsmuligheder
- Løbende moderniseret
- Skønt nyt køkken fra 2025
- Godt lyst badeværelse
- Fantastisk orangeri med skøn udsigt
- Skøn ugeneret have med udsigt

BELIGGENHED:

Denne skønne moderniserede bolig med bl.a. nyt køkken, nyere indvendige døre og gulve, ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug. Beliggenheden på lukket vej, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både skole, børnehaver, fritidsaktiviteter og det nye Supersygehus. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Østerådalene eller Kongshøjskoven, 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



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsenteret forgang med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra er der adgang til dejligt lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme, samt soveværelse med godt med skabe. Du ledes helt naturligt ind i skøn vinkelstue med hyggelig brændeovn og fantastisk udsigt mod sydvest. Stuen er stor nok til at der kan indrettes endnu et værelse, hvis det ønskes. Der er udgang til sydvestvendt terrasse fra opholdsstuen, samt ikke mindst adgang til skønt sydvendt orangeri. Den øvrige del af stuen er i åben forbindelse med virkelig skønt nyt køkken. Fra køkkenet er der adgang til rummeligt bryggers. Herudover er der direkte adgang fra køkken og alrum til 2 gode værelser med skabe.

Der er præsenteret forhave når du kommer til huset. Hele vejen rundt om huset er der nyere flot flisebelægning og bag huset er der den skønne ugenerte sydvestvendte have med fantastisk udsigt og god plads til leg, trampolin og boldspil. Det er også på denne side du har det fantastiske orangeri fra 2025, hvor der er panoramaudsigt mod syd over Visse og Kongshøjsskoven. Herudover dejlig terrasse, med god plads til grill og hygge.

Endelig er der tilhørende carport med godt redskabsrum.

Et fantastisk veludnyttet og velholdt hus på meget attraktiv adresse i Gug, der SKAL OPLEVES.

Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

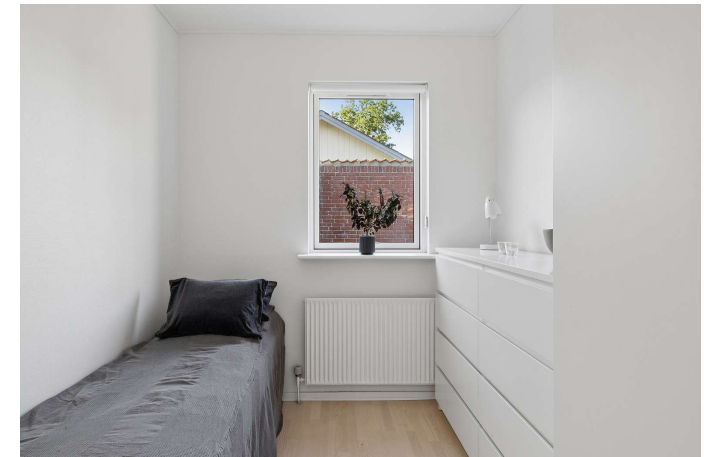
Dato: 12.10.2026



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

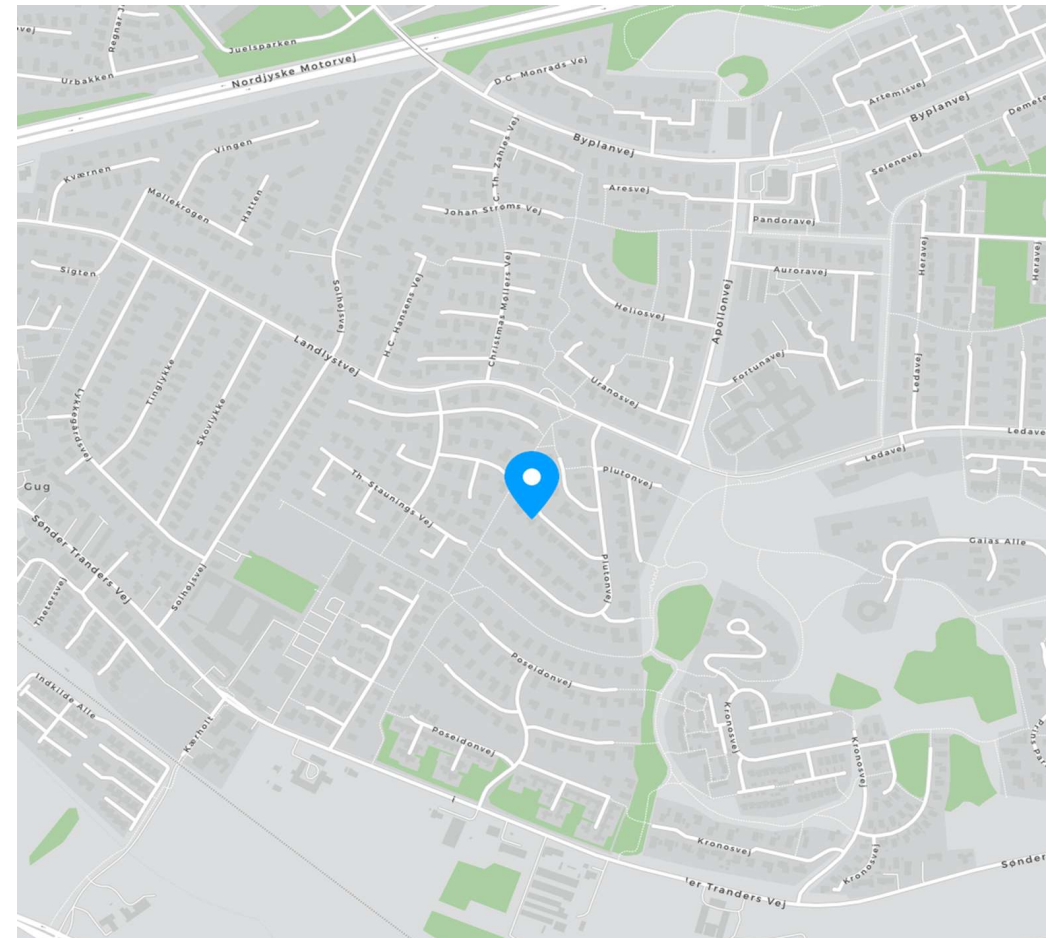
Dato: 12.10.2026



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026

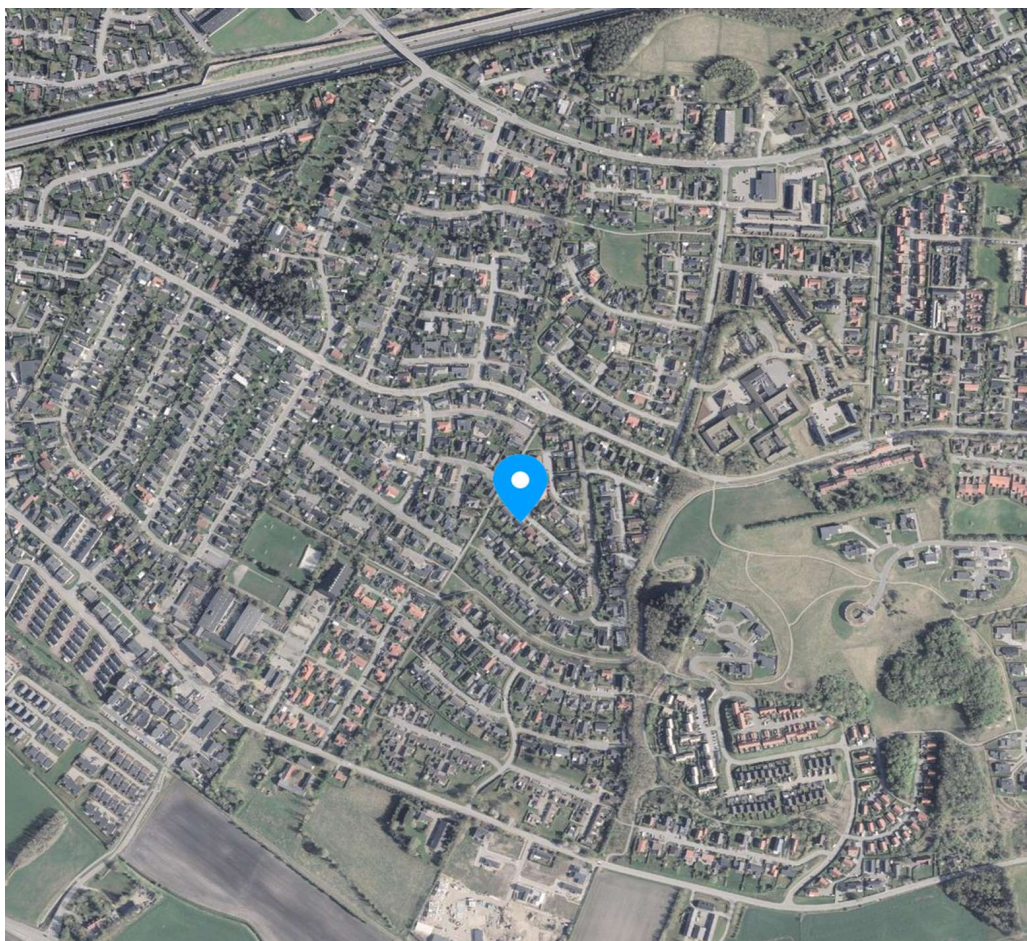




Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3fr Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3328425
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 720 m²
Boligareal i alt: 121 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.259.000
Grundværdi: 1.376.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.807.200
Grundlag for grundskyld: 1.100.800

* 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: 26.05.1977 - Byplanvedtægt nr. 77
- Nr. 2: 25.01.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer

Planer

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.
Lokalplan BPV 77 - Gug Øst

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køleskab (Ikea), Fryser (Asko), Kogeplade (Siemens, Induktion med emhætte), Ovn (Siemens, Indbygning), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 24.09.2026 Ingen forbehold jf. police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.520 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 15.074,73
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 7.645,90

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.217	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	8.146	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Forsikring	kr.	3.969	I alt	kr.	3.626.096
Bidragsopgørelse	kr.	207	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.		
Grundejerforening	kr.	2.900			
Skorstensfejer	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.655			

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: Plutonvej 28, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0506
Ejerudgift/md.: kr. 2.388

Dato: 12.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.897.500

Nr. 4: hovedstol kr. 189.500

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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