

Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**169**
Kontant	**4.295.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.402**	Grund m²	**1.433**
Byggeår	**1962**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **464-0527**

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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000
Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402
Dato: 09.11.2026



Højt beliggende villa i Gug med panoramaudsigt

- Fantastisk udsigt
- Skøn stue med panoramaudsigt over byen
- Stort køkken med spiseplads
- Skønt orangeri med direkte adgang fra stuen
- Badeværelse på begge plan
- Oplagt teenageafdeling i underetagen
- Stor dobbelt garage på hele 66 kvm
- Træ-alu vinduer næsten overalt
- Beliggende for enden af lukket stikvej

BELIGGENHED:
Denne velholdte familievilla med panoramaudsigt, ligger højt i Gug for enden af lukket stikvej. Beliggenheden i gåafstand til Gug skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien 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 og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Kongshøjskoven eller en skøn løbe-/travetur i Østeraadalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Universitetet, Supersygehuset, 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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i fin entré med god plads til at tage mod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra har du adgang til fordelingsgang, hvor du helt naturligt ledes ind i husets hjerterum - den fantastisk lyse stue med skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti fra gulv til loft. Her er der panoramaudsigt over byen. I stuen er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Herudover plads til sofagruppen, hvor familien kan slappe af og hygge sige ved brændeovnen. Fra stuen er der udgang til skønt orangeri, hvorfra der er selvfølgelig også er panoramaudsigt. Herudover er der i stueplan soveværelse med ekstra rum der i dag er udnyttet som kontor, men som også nemt kan laves til walk-inn-closet. Fra soveværelset er der også panoramaudsigt mod vest. Overfor soveværelset er der nyt badeværelse fra 2024 med bruseniche og gulvvarme. Endelig er der stort køkken med masser af bord- og opbevaringsplads, samt plads til stort spisebord. Fra køkkenet er der udgang til nyere østvendt træterrasse, hvor morgenkaffen kan nydes.
Underetagen, der er oplagt til teenageafdeling er indrettet med fordelingsgang med gulvvarme, 3 gode værelser, hvoraf det ene har været 2 værelser, hvilket nemt kan etableres igen. Skønt stort badeværelse med bruseniche og gulvvarme, samt depotrum og meget stort bryggers med maskinerne i arbejdshøjde. Der er egen udgang fra underetagen.

God lukket have bag huset med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Som nævnt, skønt orangeri og terrasseområde hvor der er god plads til grill, hygge og afslapning. Orangeriet gør at du kan forlænge sæsonen i begge ender og nuværende ejer har stor glæde af havestue og terrasse, stort set fra marts til oktober.

Helt unikt er der stor hele 66 kvm stor dobbelt garage med 2 kvalitets elporte, værksted og loft.

EN FANTASTISK VILLA MED SKØN UDSIGT OG MANGE MULIGHEDER - HVEM KOMMER FØRST ?
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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026







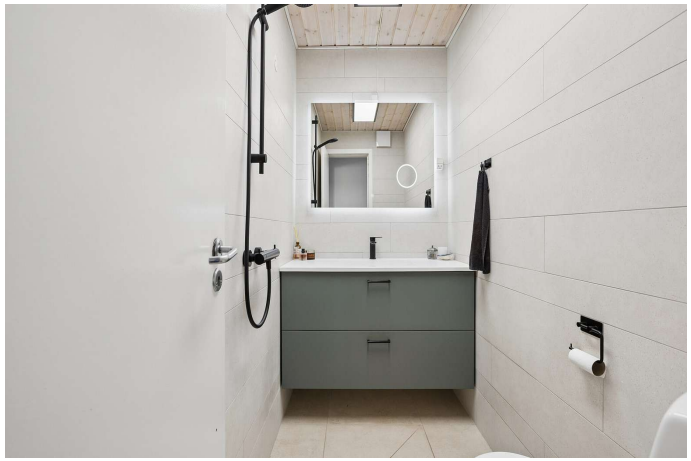

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026








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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026











Set fra vejen

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

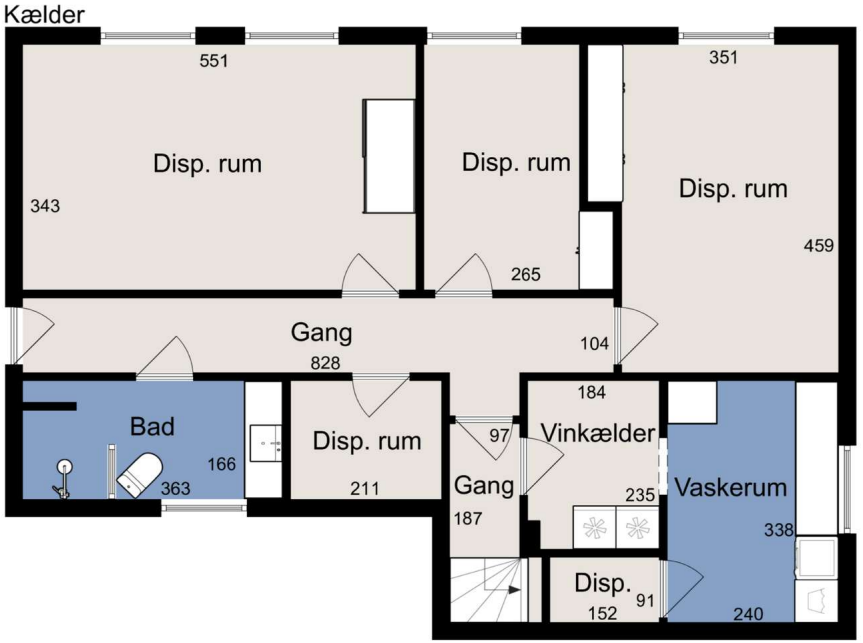
Adresse: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

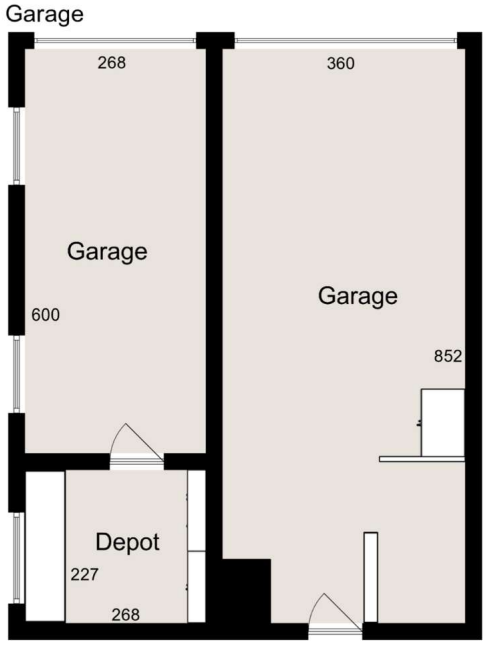
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

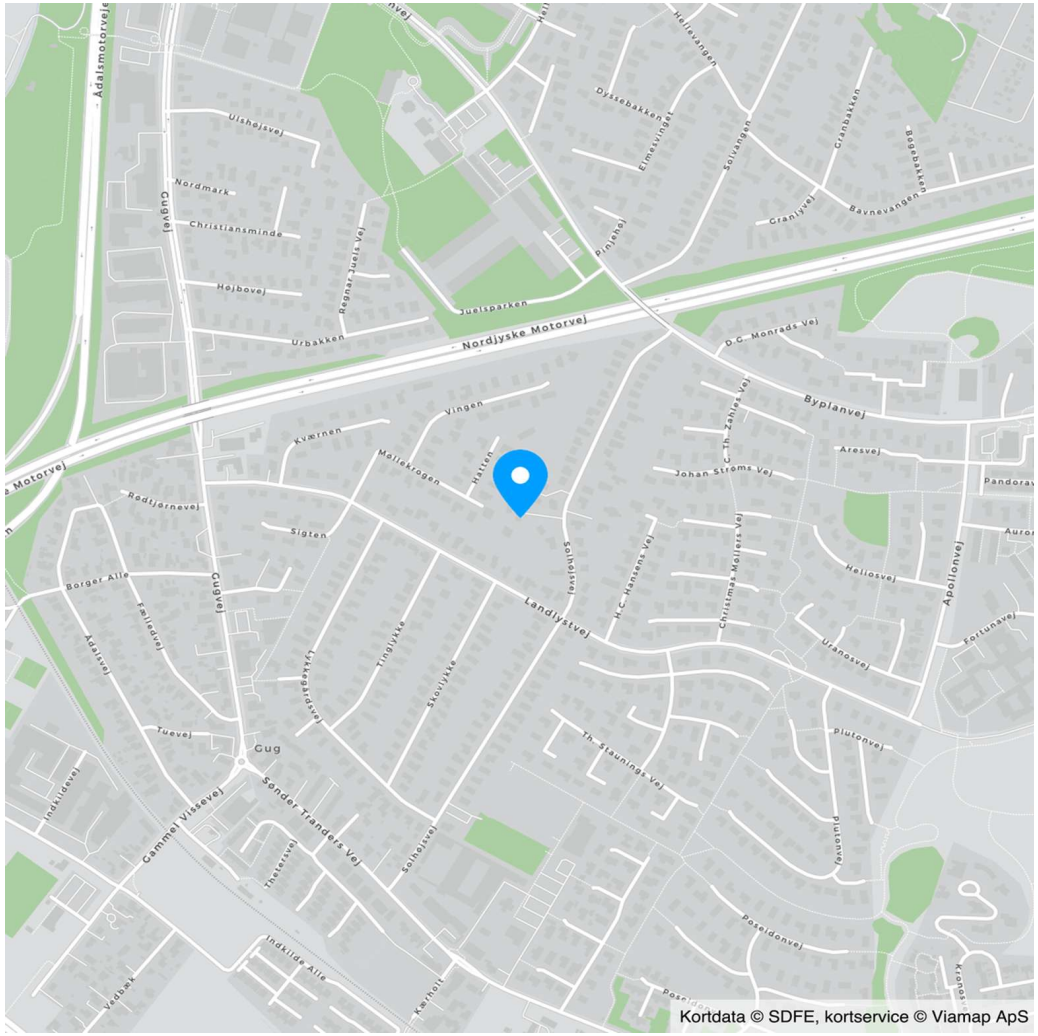
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

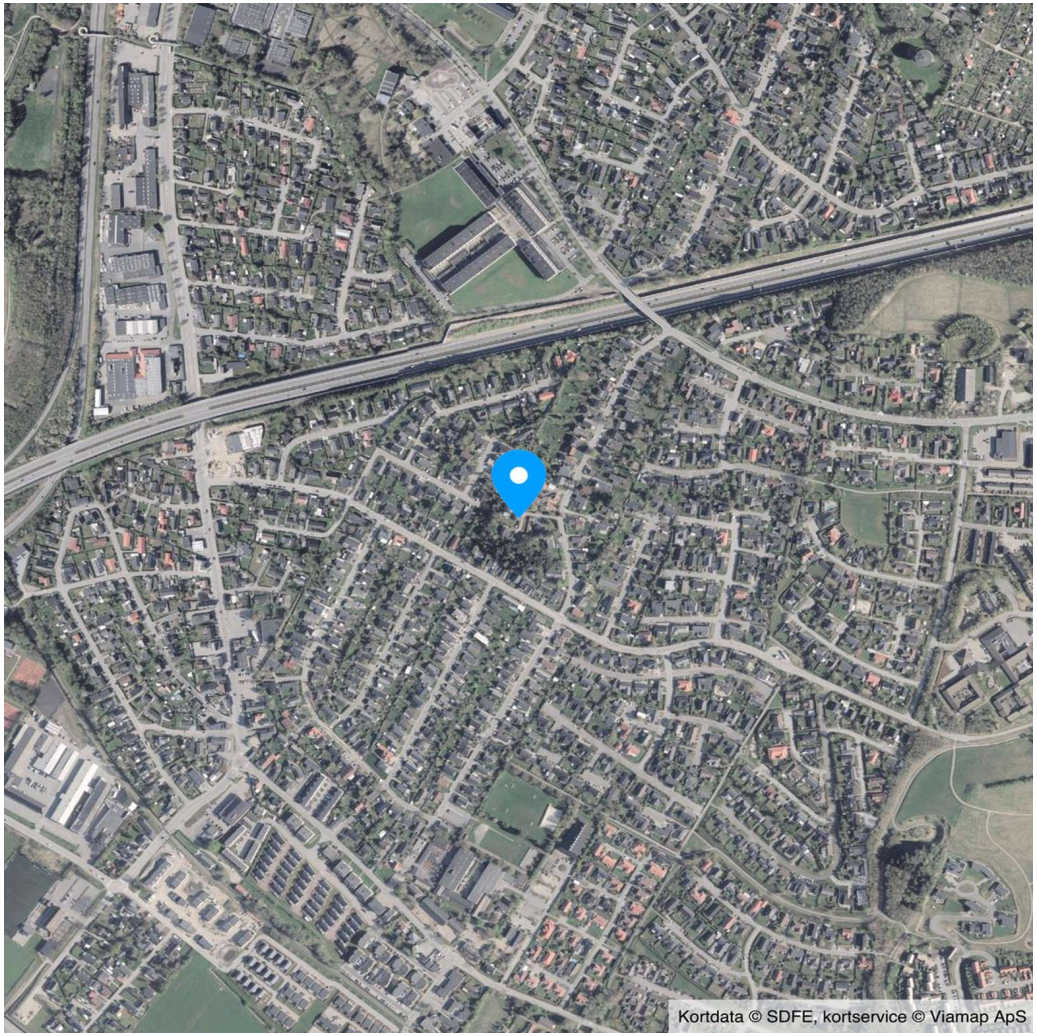
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026





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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5ea Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329287
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.481.000
Grundværdi:	2.068.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.784.800
Grundlag for grundskyld:	1.654.400

Arealer**

Grundareal:	1.433 m²
Boligareal i alt:	169 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m²
Garage:	66 m²
Udhus:	18 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: 23.04.1954 - Dok om benyttelsen
- Nr. 2: 29.05.1964 - Dok om betingelser for udleje af div. værelser og te-køkken
- Nr. 3: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 4: 05.01.1972 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 12.06.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

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

Køleskab (Gram), Fryser (Bosch), Emhætte (Thermex), Ovn (AEG, Indbygnings), Kogeplade (Voss, Keramisk), Opvaskemaskine (Beko), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Bauknecht), Vinkøleskab, GVD - Fibernet

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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 03.10.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 36.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2025. - 30.09.2026. kr. 22.057,58
Kloak 03.01.2025. - 31. 12. 2025. kr. 4.289,24
Vand 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 3.356,73
El 01.08.2026. - 31.08.2026. kr. 588,20 (BEMÆRK perioden er er måned)

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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

Adresse: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.202
Grundskyld	kr.	12.243
Bidragsopgørelse 2026	kr.	236
Skorstensfejer	kr.	750
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring	kr.	9.881
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.828

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	4.332.067

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: Solhøjsvej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 464-0527
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 09.11.2026

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:
Nr. 6: hovedstol kr. 2.630.000
Nr. 7: hovedstol kr. 400.000

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