



REAL

Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	166
Købspris	1.799.795	Værelser	5
Boligyldelse	7.035	Byggeår	1993
Forbrugsafh. udgift	1.250	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0459**

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: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026



Meget attraktivt sjældent udbudt gennemrenoveret andelshus i Gug

- Indflytningsklart familiehus
- Virkelig lækkert renoveret hus
- Fantastisk køkken-alrum
- Skøn udsigt mod både Visse og Gistrup
- Badeværelse på begge plan
- Sund og professionelt drevet forening

BELIGGENHED:

Denne bolig er en del af Andelsboligforeningen Gug Alper, der er attraktivt beliggende i Gug med en god udsigt.

I foreningen er der fælleshus, der kan lejes til festlige begivenheder. Beliggenheden på lukket stikvej, 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 og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Østerådal eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i lys og rummelig forgang med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra er der adgang til godt bryggers, 2 meget gode værelser med skabe, samt et badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Du ledes helt naturligt ind i den dejlige lyse og rummelige vinkelstue med skønt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti hvorfra du går direkte ud på den store træterrasse. Stuen giver plads til både sofagruppen til afslapning og langbordet i alrummet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Alrummet er i åben forbindelse med virkelig lækkert køkken, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads.

Fra stuen er der trappe til 1. SAL der er indrettet med repos, 2 meget store soveværelser med walk-in-skabe, samt dejligt badeværelse med bruseniche.

Dejlig ugeneret have rundt om huset med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Skøn sydvendt terrasse med god plads til at slikke sol, grille og hygge med vennerne mens du holder øje med børnenes leg i haven. Endvidere har sælger etableret skøn swimmingpool og udebruser, så du kan tage dig en svalende dukkert i sommervarmen.

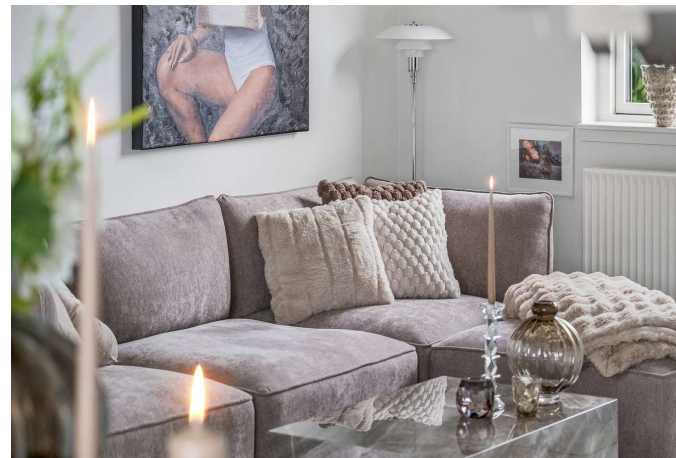
Tilhørende rummelig carport og stort redskabsrum.

En attraktiv bolig i en meget attraktiv andelsforening. Ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

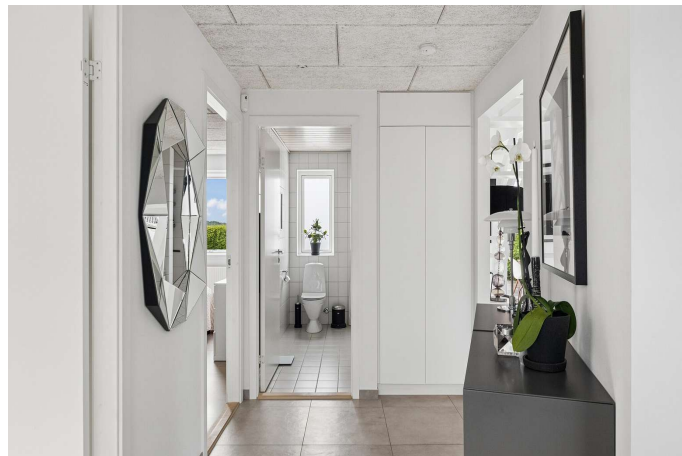
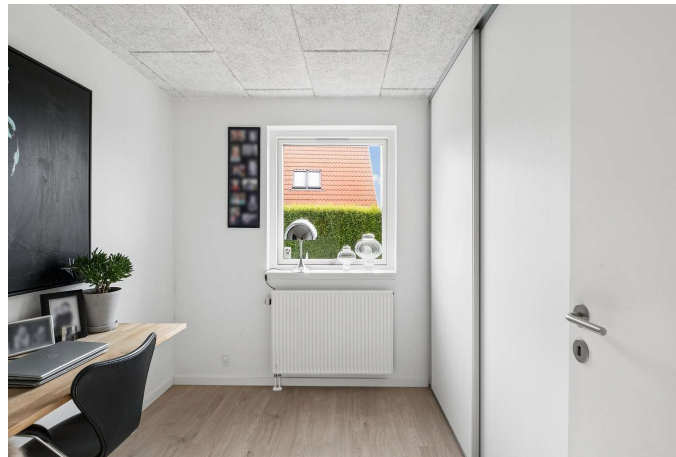




Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

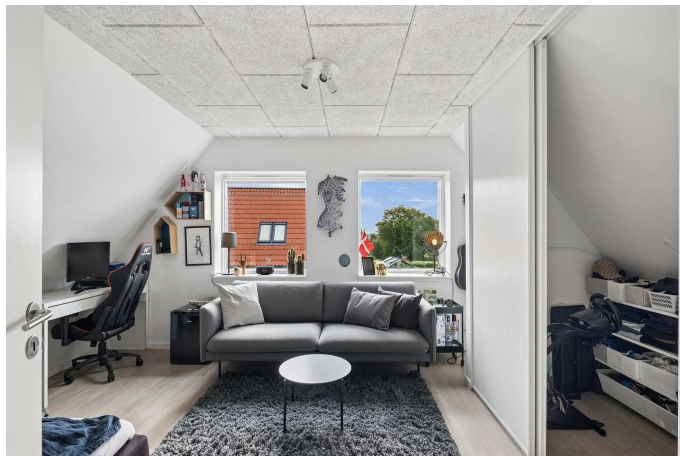
Dato: 24.06.2026



Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

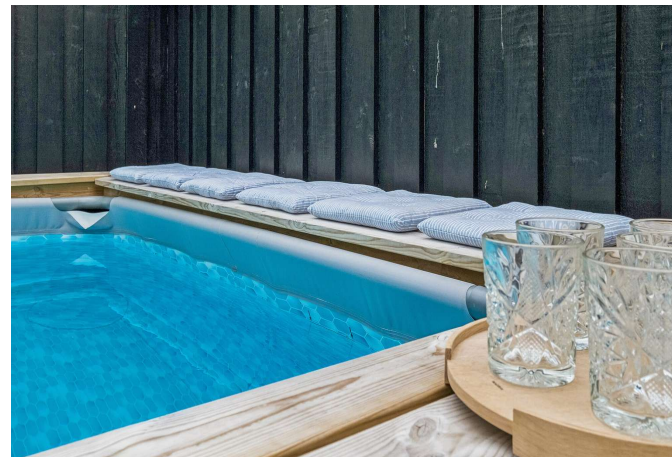




Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026



Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026





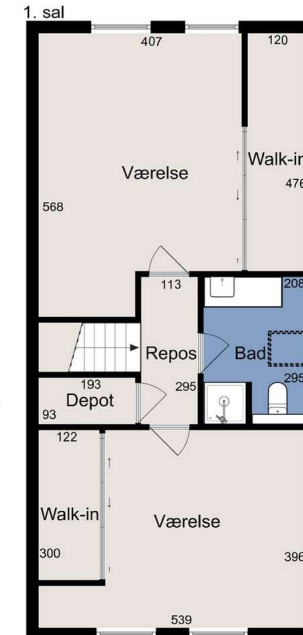
Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
 Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
 Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026



Stueplan



1. sal



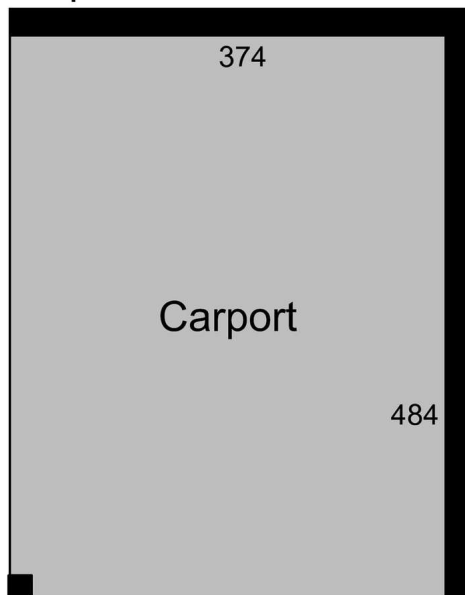
Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligyldelse/md.: kr. 7.035

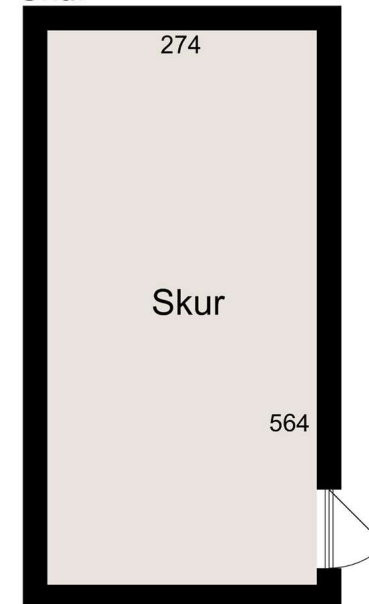
Dato: 24.06.2026



Carport



Skur

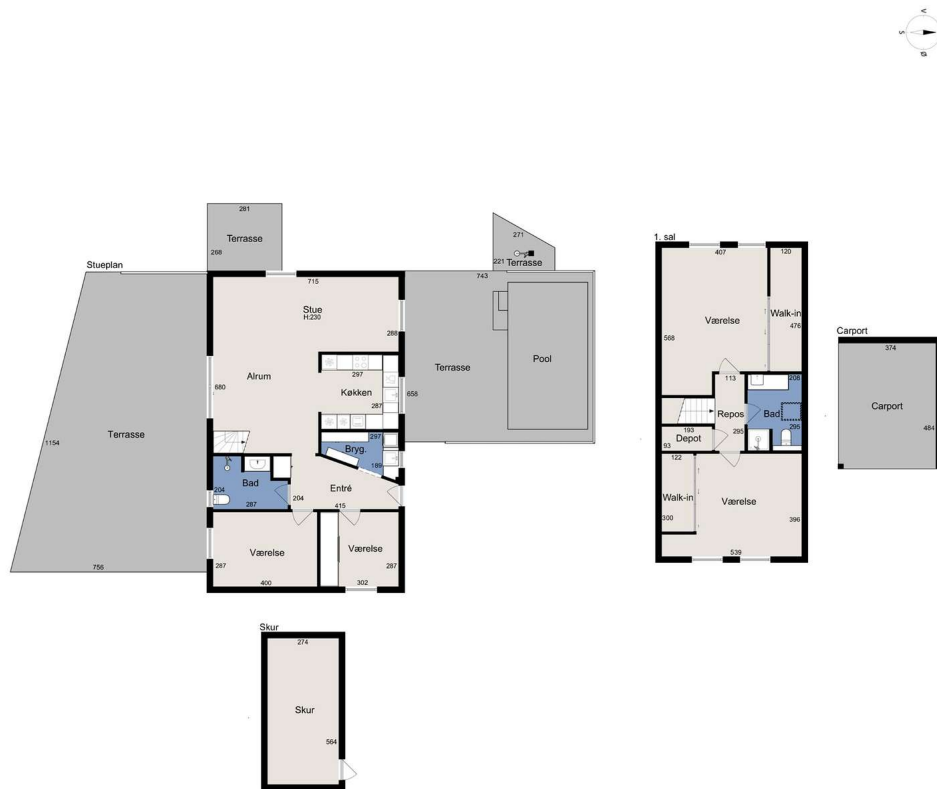




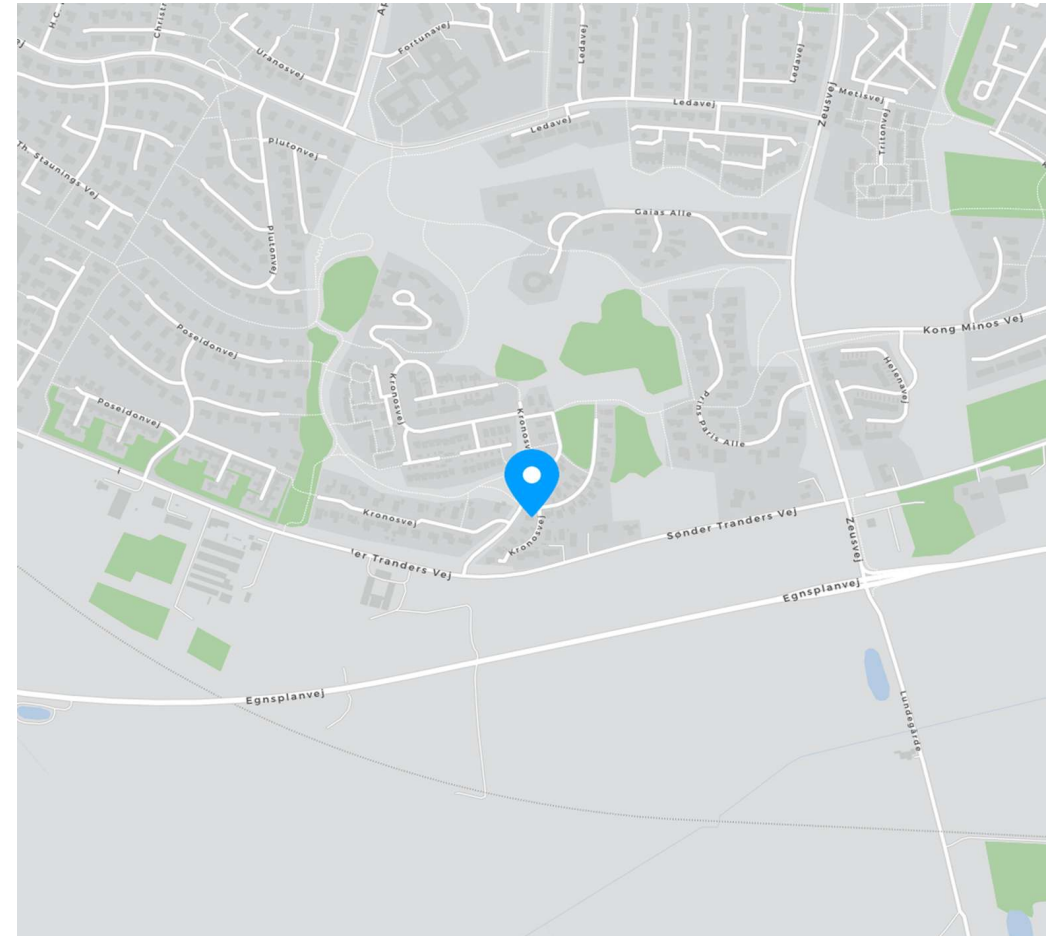
Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026



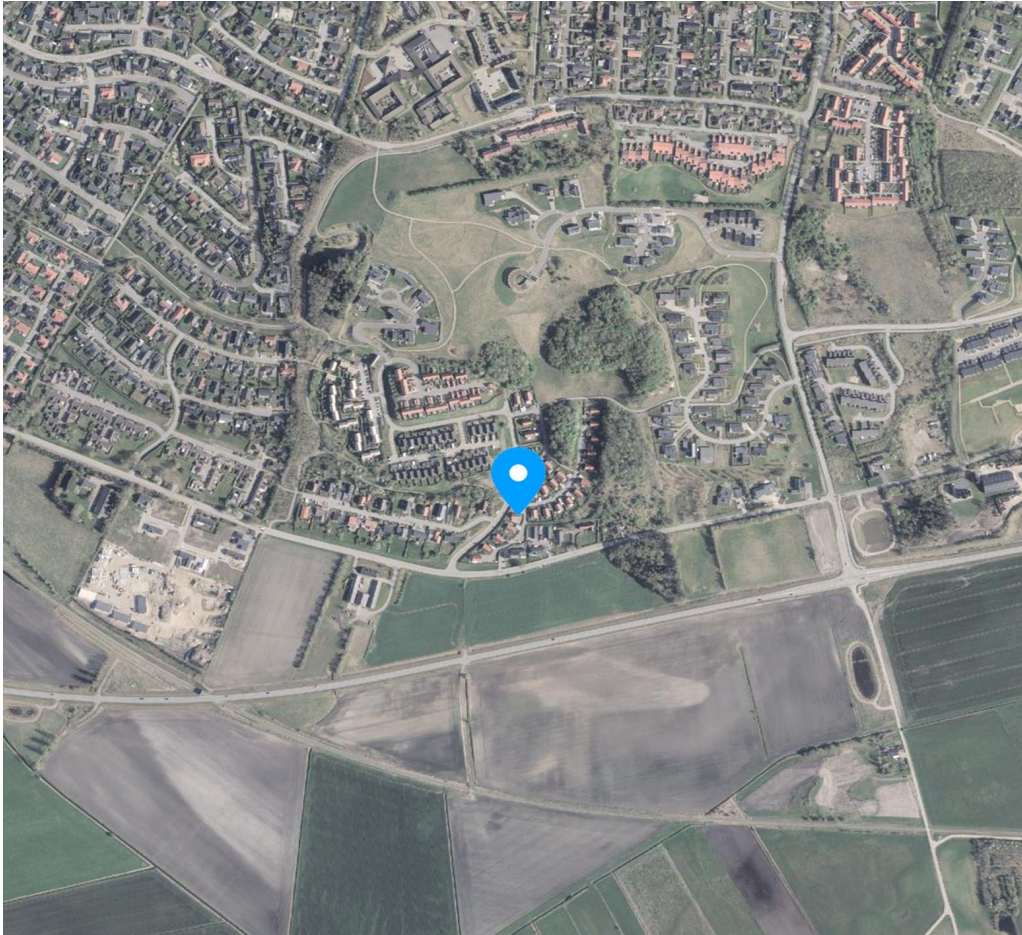
Alle plan (1x1)



Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligyldelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026



Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1ai Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.: 7768039
Opført/ombygget år: 1993
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 1.240.441
Energimærkning: A2010

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.:
Fordelingstal vedr. formuen: 1240441/38230767
Fordelingstal vedr. boligafgift: 7035/217808

Arealer: **

Boligareal i alt: 166 m²

Øvrige arealer:

** 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

Servitut nr. 1 - Dok om oversigt mv, Vedr 1f 76_C-A_553
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 1F 76_C-A_553
Servitut nr. 3 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv 76_C-A_553
Servitut nr. 4 - Dok om tilbagekøbsret mv, Vedr 1AI,1AK,1AL, 1AM 76_C-A_553
Servitut nr. 5 - Lokalplan nr. 07-013
Servitut nr. 6 - Dok om fællesareal for Grundejerforeningen
Servitut nr. 7 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AM,1AK 76_C-A_553
Servitut nr. 8 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1F,14K 76_C-A_553
Servitut nr. 9 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1F 76_C-A_553
Servitut nr. 11 - Deklaration

Planer

Kommuneplan 4.3.B1 - Byplanvej, Landlystvej m.m.
Lokalplan 07-013 - Boligområde, Kronosvej

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Hvidevarer køkken/bryggers

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
Hylder/reoler kr. 1.186

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligyldelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Codan Erhvervsforsikring

Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.400.000

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
 Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
 Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>		<u>Boligydelse:</u>		<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Andel i foreningens formue	kr. 1.240.441	Boligydelse	kr. 74.292	Købspris/udbetaling	kr. 1.799.795
Forbedringer	kr. 542.436	Fællesudgift	kr. 10.128	Ejerskiftegebyr, andelsboligforeningen	kr. 5.000
Særligt tilpasset inventar	kr. 16.918			Ejerskiftegebyr, administrator	kr. 8.000
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 0			Pr. adkomsterklæring	kr. 1.750
- Fradrag for mangler	kr. 0				
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr. 1.799.795				
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr. 0				
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	kr. 1.799.795				
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 1.186	Boligydelse i alt pr. år	kr. 84.420		
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	kr. 1.800.981	Boligydelse i alt pr. md.	kr. 7.035		
				I alt	kr. 1.814.545

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr. 1.799.795
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr. 329.248
Teknisk pris	kr. 2.129.043

Adresse: Kronosvej 2, 9210 Aalborg SØ
Købspris: kr. 1.799.795

Sagsnr.: 464-0459
Boligydelse/md.: kr. 7.035

Dato: 24.06.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Brugsret

Fælleshus, der benyttes efter de foreliggende regler.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark	Andet		9.519.656	2038	Nej	Ingen	Indekslån
Sparekassen Dan-	Ejerpantebrev				Nej	Ikke oplyst	Kassekredit max. 900.000

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

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