



REAL

Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	1.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.813	Grund m2	838
Byggear	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0204**

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: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Højt beliggende familievilla med muligheder

- Villa på lukket stikvej
- Rummeligt køkken
- Skøn stor stue
- Soveværelse og 3 værelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- God underetage med egen indgang
- God have og terrasse
- Stor dobbelt garage og carport
- Der må påregnes en del renovering

BELIGGENHED:

Denne spændende familievilla med mange muligheder, ligger højt på lukket rolig villavej i Gug. 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, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås alle indenfor 10 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: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025

Højt beliggende familievilla med muligheder

- Villa på lukket stikvej
- Rummeligt køkken
- Skøn stor stue
- Soveværelse og 3 værelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- God underetage med egen indgang
- God have og terrasse
- Stor dobbelt garage og carport
- Der må påregnes en del renovering?

BELIGGENHED:

Denne spændende familievilla med mange muligheder, ligger højt på lukket rolig villavej i Gug. 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, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås alle indenfor 10 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i stor hall med plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du helt naturligt ind i den store skønne stue med dejligt lysindfald fra det store vinduesparti, hvilket også giver en helt utrolig dejlig lys stue. Fra stuen er der udgang til terrasse. Der er stort rummeligt ældre køkken, der ligger lige ved siden af stuen, så det er oplagt at lave køkken-alrum. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers med bord og vask, samt plads til vaskemaskine, tørretumbler og skabe. Tilbage i hallen er der adgang til gang med indgang til gæstetoilet, samt nedgang til underetagen. Endelig er der værelsesgang med 4 rigtig gode soveværelser med skabe og stort ældre badeværelse med badekar, bruseniche og gulvvarme.

Underetagen er med højt til loftet og egen indgang fra området udenfor garage og carport. Her er der indrettet med stort disponibelt rum der er oplagt til multirum, samt disponibelt rum med teknik.

God have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Fint terrasseområde med god plads til sol og hygge med grillen, mens du følger med i børnenes leg.

Endelig er der integreret stor dobbelt garage, samt carport.

En bolig med mange muligheder der SKAL opleves.

Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

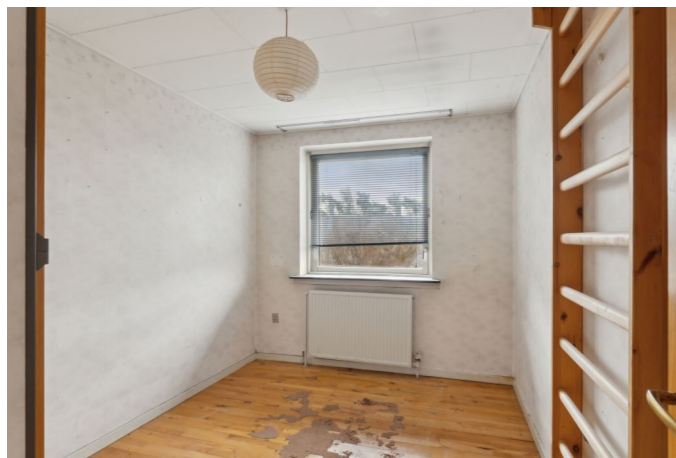
Dato: 06.12.2025



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025



Stueplan



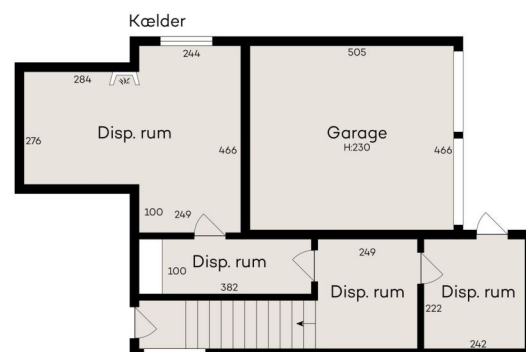
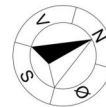
Kælder



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 el Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329564
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	838 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	84 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. 13.10.2022 lbnr. 1014312055 Servitut med lovbestemt prioritet.
Nr. 2 lyst d. 16.09.1966 lbnr. 959643-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 24273-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48.
Nr. 4 lyst d. 23.05.2013 lbnr. 1004590902 Forprioritet.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.T2 - 4.2.B2
LOKALPLAN: BPV 48 Omr. syd for Byplanvej i Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.496.000 kr.
Grundværdi:	988.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.996.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	790.400 kr.

Tilbehør:

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

Profil køle-/fryseskab - Lille fryser i køkkenet - Voss Komfur med keramisk kogeplade - Asko emhætte - Miele opvaskemaskine
Miele tørretumbler
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 36.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Huset har stået tomt gennem længere tid, hvorfor der ikke forefindes retvisende årsopgørelser på forbrug.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.184	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.849	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.250
Husforsikring	kr.	14.114	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	1.716.300
Rottebekæmpelse	kr.	181			

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

33.758

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.971 md./ 107.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.253 md./ 87.041 år v/26,58%
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: 06.12.2025
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: Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 06.12.2025

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.

04.03.2025.: 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