

REAL



## Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>147</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.206</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>709</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **464-0370**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026



### RUMMELIG VELHOLDT VILLA PÅ ATTRAKTIV BELIGGENHED I GUG

Rummelig velholdt villa

- Indflytningsklar meget velholdt villa
- Lækkert køkken-alrum moderniseret i 2024
- Badeværelse og gæstetoilet
- Skøn lukket have
- Træ-alu vinduer og døre fra 2022
- Hulfursisoleret og efterisoleret i 2022
- Installation til ladeboks er installeret

#### 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: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026

## RUMMELIG VELHOLDT VILLA

### BELIGGENHED:

Denne velholdte familievilla fremstår indflytningsklar og ligger meget centralt og attraktivt i Gug. Beliggenheden nær 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 eller Kongshøjskoven, Aalborg Universitet, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

### BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i forgang, hvorfra du ledes ind i fordelingsgang med adgang til gæstetoilet, stort badeværelse, samt soveværelse og 3 gode værelser. Endvidere er der skønt køkken-alrum der er moderniseret i 2024 med masser af bord- og opbevaringsplads, samt en dejlig kogeø. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Alrummet er i åben forbindelse med hyggelig stue med skønt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til skøn terrasse og haven. Endelig er der fra køkkenet adgang til det uundværlige rummelige bryggers.

Der er skøn lukket have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. På terrassen er der god plads til grill, hygge og afslapning.

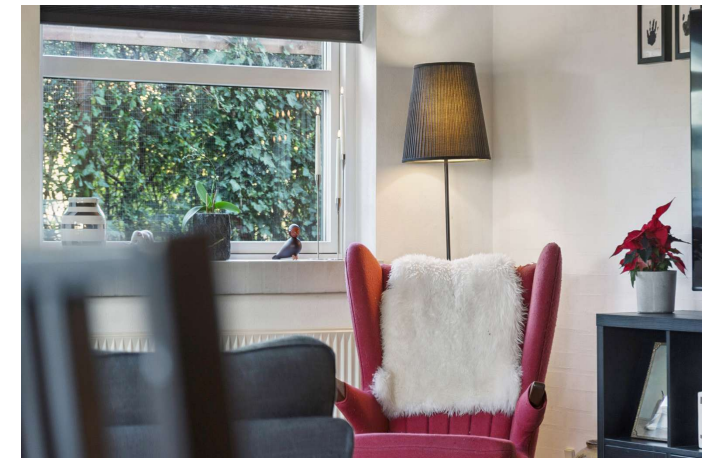
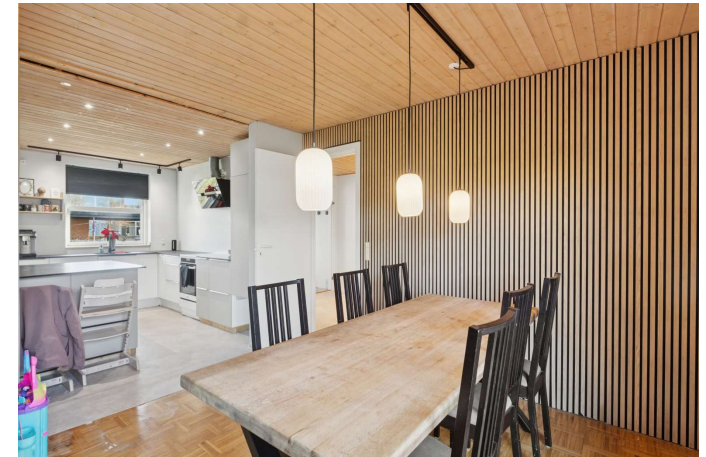
Der er tilhørende garage med elport, samt skur og cykelly.



Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

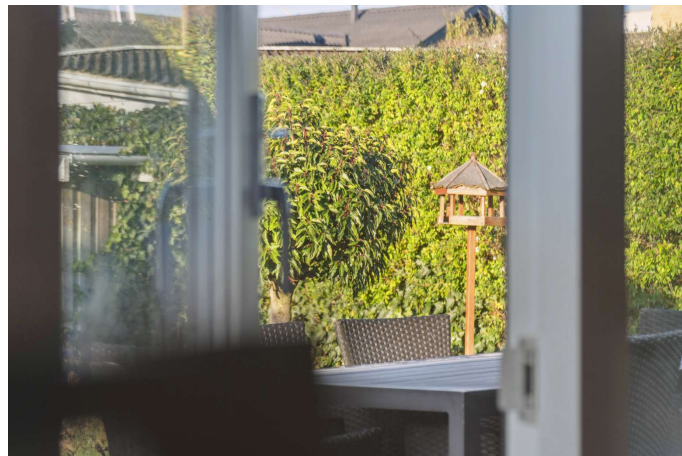
Dato: 30.06.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026





Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 5kb Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329418  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.451.000  
Grundværdi: 1.320.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.960.800  
Grundlag for grundskyld: 1.056.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 709 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 147 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 28 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

**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):

Gram køleskab - Bosch fryser - Vosskomfur med induktion kogeplade - Thermex emhætte - Asko opvaskemaskine- Grundig vaskemaskine - Grundig tørretumblerFibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

17.11.2025. Følgende er ikke omfattet forsikringen: Udhus C, 10 kvm og udhus D, 6 kvm.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.268 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 11.829,96

Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 4.932,85

Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.520,21

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.000
Grundskyld	kr.	7.814
Renovation	kr.	3.516
Rottebekæmpelse	kr.	231
Husforsikring	kr.	4.908
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.469

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.922
I alt	kr.	2.821.572

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.

Adresse: Solhøjsvej 1A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0370  
Ejerudgift/md.: kr. 2.206

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.364.000

Nr. 3: hovedstol kr. 457.300

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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