



REAL

Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	101
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.606	Grund m ²	138
Byggeår	1984	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0266**

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: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026



SKØNT LYST RÆKKEHUS ATTRAKTIVT BELIGGENDE I GUG

Skønt lyst rækkehus med nyt tag attraktivt beliggende i Gug

- Gennemrenoveret i 2021
- Lækkert køkken-alrum
- Dejligt badeværelse og gæstetoilet
- 3 gode soveværelser
- Tag fra 2026
- Skøn terrasse og have
- Egen carport

BELIGGENHED:

Skønt rækkehus på rolig lukket stikvej med attraktiv beliggenhed centralt i Gug, med skønt lysindfald. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg Centrum og motorvejen nås på ca. 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: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i rummelig lys entré med god plads til at tage imod gæster. Herfra har du adgang til 1. salen, samt gæstetoilet med vaskesøjle. Du ledes helt naturligt ind i det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Køkkenet er med elementer fra Invita og her er der masser af bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der god plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige stunder. I stuen er der plads til at I kan hygge jer og slappe af i sofagruppen. Herfra er der udgang til skøn vestvendt terrasse og haven.

På 1. sal er der stort soveværelse og to gode værelser, samt et dejligt lyst badeværelse med bruseniche og god plads. Overalt er der god skabsplads og dejligt lysindfald. Fra gangen er der adgang til rigtig godt loftsrum med meget opbevaringsplads.

Der er som nævnt dejlig vestvendt terrasse og nem have, hvor du altid kan finde læ og sol. Haven er overskuelig med plads til hygge og leg, samt selvfølgelig både grill og hyggekrog på terrassen.

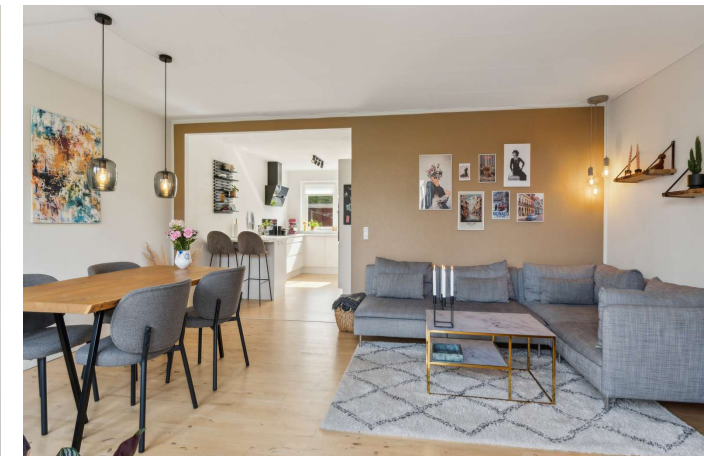
Endvidere er der tilhørende egen carport med godt redskabsrum.



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

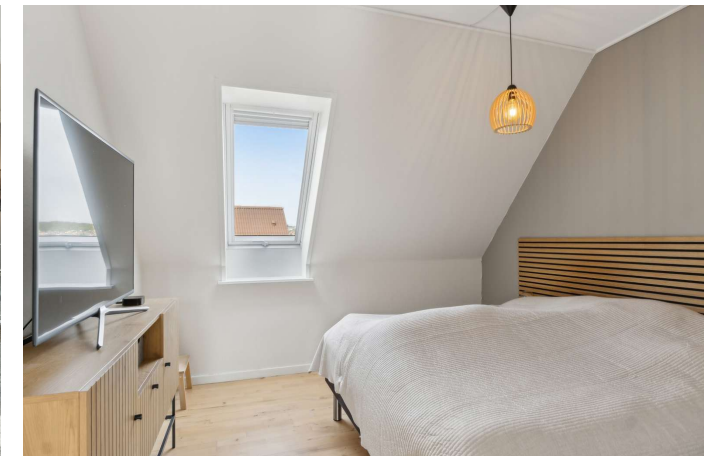
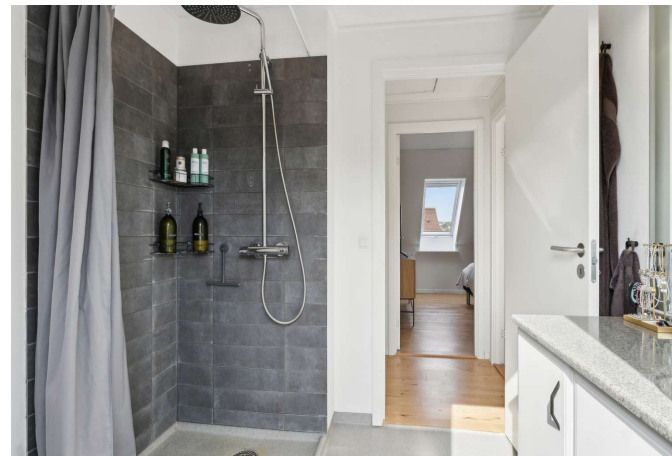




Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026





Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026





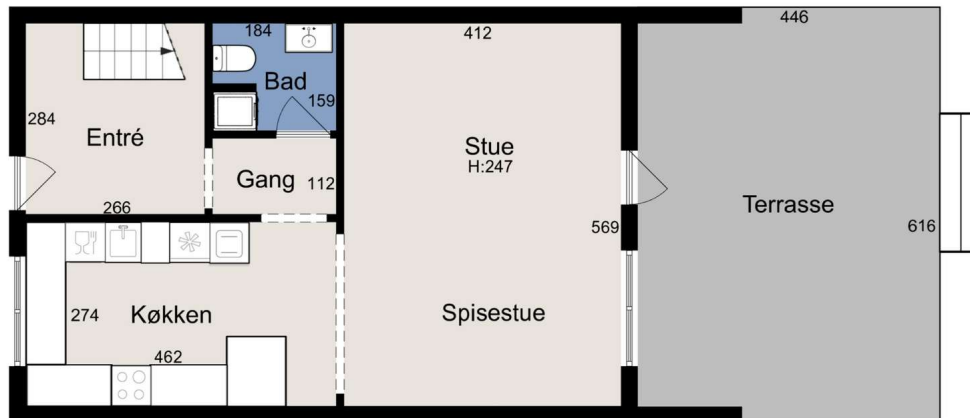
Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
 Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

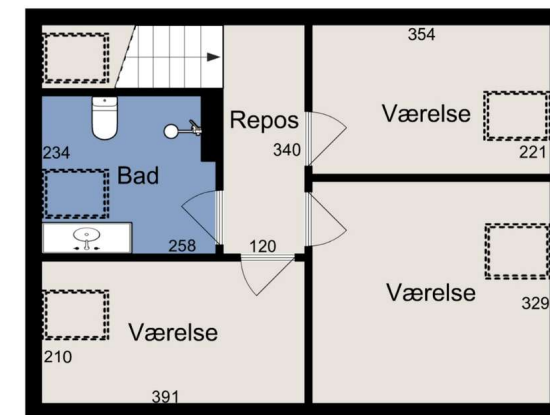


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



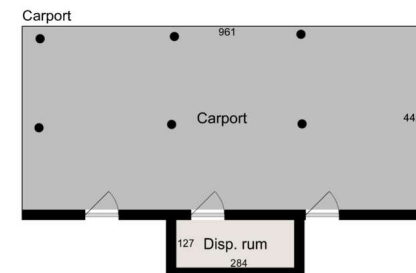
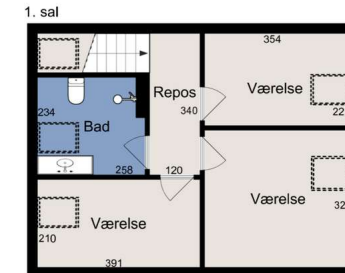
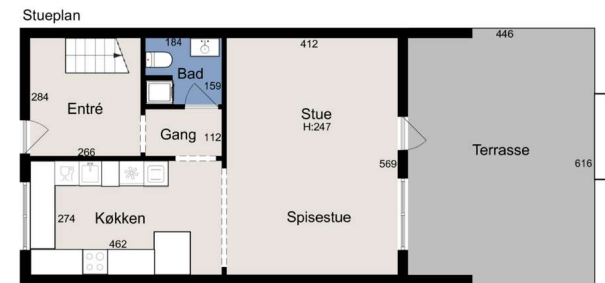
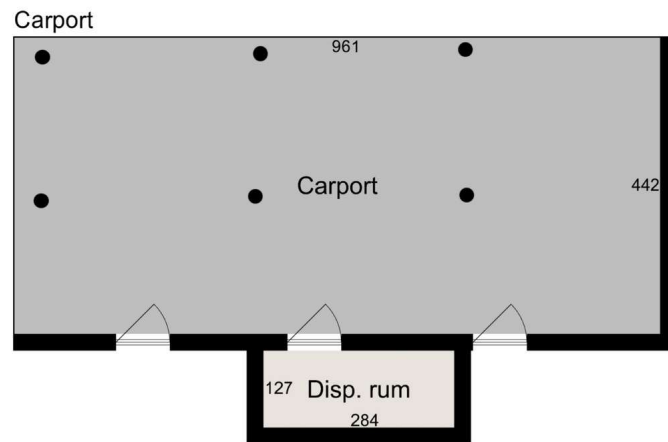
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
 Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7fz Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	8974536
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.946.000
Grundværdi:	836.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.556.800
Grundlag for grundskyld:	668.800

Arealer**

Grundareal:	138 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²

** 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: 30.07.1981 - Lokalplan
- Nr. 2: 14.11.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4.2.B5 - Gertrud Rasks Vej m.m.
Lokalplan 07-004 - Niels Dahls Allé, m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab - Siemens Induktions kogeplade - Siemens indbygningsovn - Thermex emhætte - Siemens opvaskemaskine Samsung vaskemaskine - Siemens tørretumbler Stofa- Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

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

28.04.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.751 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2020

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. 10.184,77
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 5.804,61
El i perioden 01.12.2024. - 31.12.2024. kr. 423,70 (BEMÆRK perioden er 1 måned,)

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

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: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 7.940
kr. 4.949
kr. 3.300
kr. 148
kr. 2.939

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.195.000
kr. 15.050
kr. 6.312
kr. 2.216.362

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 19.276

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: Niels Dahls Alle 7K, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 12.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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