

The image shows a single-story brick building with a dark grey corrugated metal roof. The building has several windows and a set of white garage doors on the right side. A metal ladder is leaning against one of the garage doors. The foreground is a paved area with some stains. In the background, there are trees and other buildings under a clear blue sky. A dark blue box with the word 'REAL' in white is overlaid in the top left corner of the image.

REAL

## Kærholt 3A, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>164</b>
Kontant	<b>1.545.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.836</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>600</b>
Byggeår/ombygget	<b>1964/1981</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **464-0192**

**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: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026



### **VILLA TIL RENOVERING ELLER INVESTERING TIL UDLEJNING**

Villa nær Gug skole til renovering for børnefamilien

Eller måske investerings ejendom til udlejning af 2 lejligheder?

- I dag opdelt i 2 lejligheder til udlejning
- Nemt at sammenlægge igen til familiebolig
- Tag fra 2008
- Dobbelt garage på hele 57 kvm.
- Rolig beliggenhed nær Gug skole

#### **BELIGGENHED:**

Denne villa med mange muligheder ligger i Gug i et område med stor udvikling. Beliggenheden nær Gugs stisystemer i Gug Skoledistrikt, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt. 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, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Super sygehus, 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



---

Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

**BESKRIVELSE BOLIG:**

Denne velholdte villa har i flere år været udlejet som 2 lejligheder, hvor den ene er indrettet med forgang, badeværelse, soveværelse med walk-in, værelse, thekøkken og stue med udgang til terrasse.

Den anden lejlighed er indrettet med køkken, stue, stort dobbeltværelse og badeværelse.

Villaen kan nemt ændres og sammenlægges til igen at være én villa, hvor du kan lave moderne køkken-alrum, stort badeværelse samt forældre- og børneafdeling.

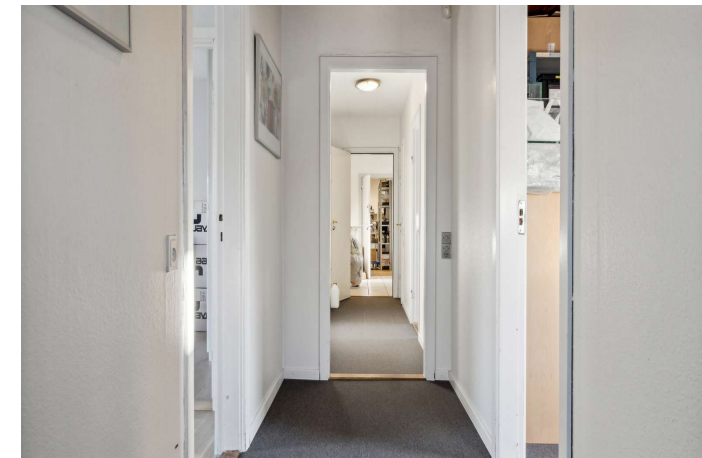
Der er fint terrasseområde og mulighed for fin have.

Der er tilhørende dobbelt garage på hele 57 kvm.

Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

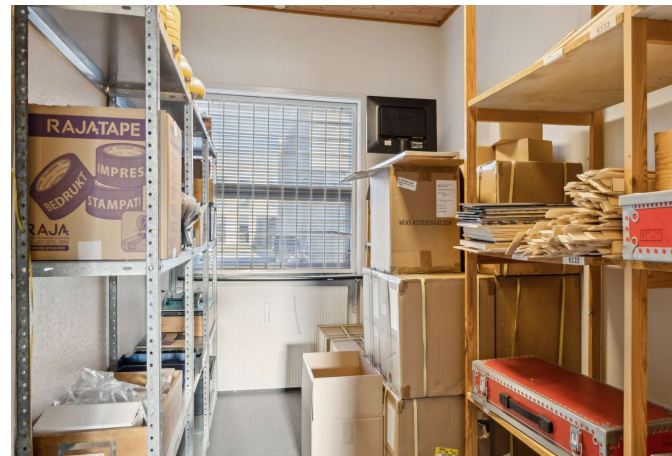




Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026



Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026



Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

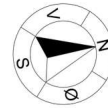




Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse og forretning  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 2gn Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 100007206  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1964/1981

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.097.000  
Grundværdi: 1.045.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.677.600  
Grundlag for grundskyld: 836.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 600 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 95 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 164 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 57 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: 03.07.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 2: 25.08.1994 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 30.01.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 10.07.2008 - Dok om fælles gård- og færdselsareal mv, forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 4.3.D2 - Kærholt m.m.

Tilbehør:

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

køleskab - komfur - microovn - emhætteHuset har været udlejet, hvorfor sælger ikke ved om hvidevarerne er funktionsdygtige.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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.

11.11.2024.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har været udlejet, hvorfor der ikke forefindes retvisende forbrugsopgørelser.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

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: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.556
Grundskyld	kr.	6.186
Renovation	kr.	3.516
Rottebekæmpelse	kr.	269
Husforsikring	kr.	3.505

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.100
I alt	kr.	1.568.250

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. 22.032

**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: Kærholt 3A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 464-0192  
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 03.04.2026

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<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