

REAL



Elmesvinget 5, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.341	Grund m ²	800
Byggeår	1965	Energimærke	C +

Sagsnr. **464-0184**

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: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026



MEGET VELHOLDT VILLA MED UDSIGT

Indflytningsklar virkelig velholdt højtbeliggende villa med udsigt

- Dejligt køkken-alrum med udsigt
- Skønt badeværelse fra 2006
- Udsigtsstue
- Centralstøvsuger
- Løbende vedligeholdt og moderniseret
- Garage med elport under huset
- Ny indkørsel og hulmursisoleret i 2025
- Træ-alu vinduer
- Omfuget i 2019
- Taget malet i 2021

BELIGGENHED:

Skøn velholdt og løbende moderniseret villa med fantastisk udsigt med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. 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 5 min.

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: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i rummelig lys forgang med gulvvarme og loft til kip. Du ledes helt naturligt ind i det skønne køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Herfra har du en fantastisk udsigt mod vest og et skønt lysindfald. I køkkenet er der godt med bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan nyde mange timer i hyggeligt samvær med venner og familie. Fra stuen er der endvidere udgang til skøn sydvendt terrasse. Herudover er der fra forgangen adgang til skønt badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Ligeledes er der adgang til værelsesafdeling med 2 værelser med hems og soveværelse med walk-in-closet.

Underetagen er med egen indgang med gulvvarme, ekstra køkken, badeværelse med bruser, samt vaskemaskine og tørretumbler, samt et disponibelt rum i værelsesstandard.

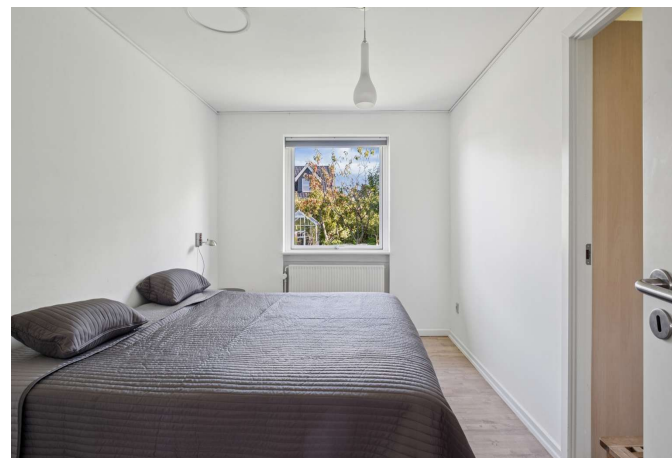
Skøn ugeneret have bag huset med flere skønne frugttræer, god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover skønne terrasser og udhus med udekøkken. Her kan du altid finde plads til grill, hygge og afslapning i solen.

Helt nyanlagt indkørsel i 2025, hvor der er forberedt til ladestanderløsning. Her er der nedkørsel til garage med elport under huset med direkte adgang til huset.

Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

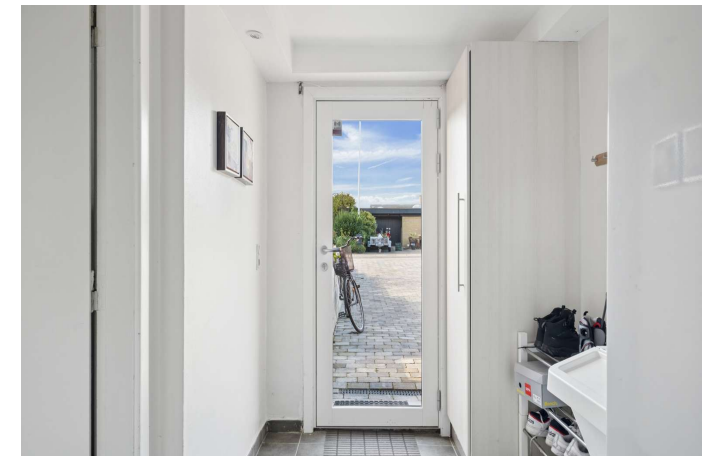
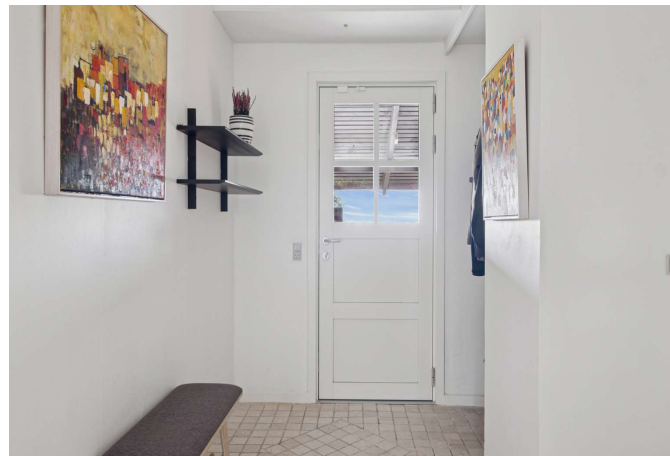
Dato: 23.03.2026



Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

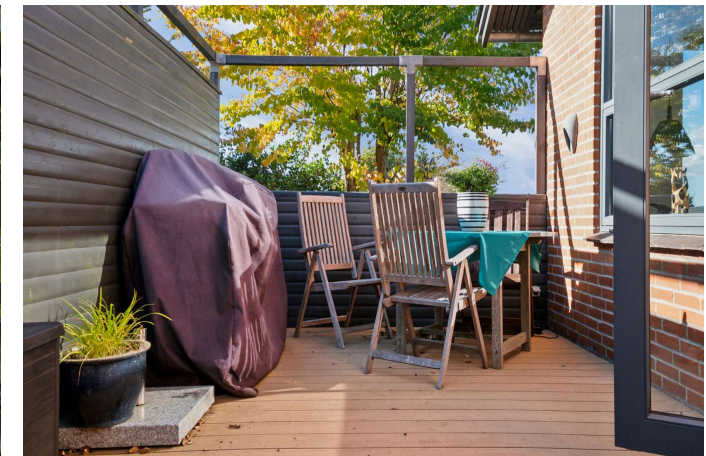
Dato: 23.03.2026



Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026



Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026



Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026

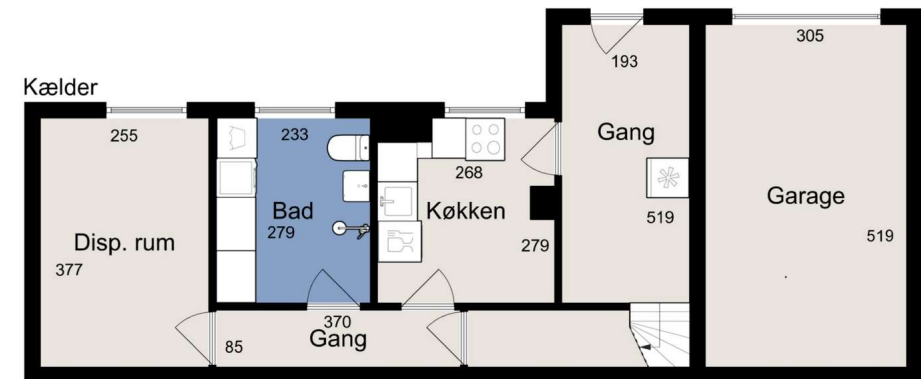


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8t Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329821
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.264.000
Grundværdi:	1.328.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.811.200
Grundlag for grundskyld:	1.062.400

Arealer**

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	62 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: 17.11.1955 - Dok om pligt til at være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark mv
- Nr. 2: 01.09.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv
- Nr. 3: 21.04.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 07.03.1969 - Byplanvedtægt nr. 1

Planer

Kommuneplan 4.2.B11 - Solvangen m.m.
Lokalplan BPV ST1 - Den nordlige del af Gug

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Whirlpool fryser - keramisk kogeplade - AEG indbygningsovn - Thermex emhætte - Elektrolux opvaskemaskine Bosch vaskemaskine - Bosch tørretumbler - 2 stk. robotplæneklippere Fibernet (Norlys)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

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

24.09.2025.: Ingen forbehold. Jf.mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024 vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

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. 18.303,06

Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 4.476,27

Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.107,11

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 + C



Adresse: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.237
Grundskyld	kr.	7.862
Renovation	kr.	3.516
Rottebekæmpelse	kr.	178
Husforsikring	kr.	7.301

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.187
I alt	kr.	2.824.837

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. 28.094

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: Elmesvinget 5, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0184
Ejerudgift/md.: kr. 2.341

Dato: 23.03.2026

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 afgiftspantebreve 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