

Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**101**
Kontant	**2.045.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.667**	Grund m^2	**138**
Byggeår	**1984**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **464-0534**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026



Skønt lyst rækkehus attraktivt beliggende i Gug

- Lyst indflytningsklart hus
- Lækkert køkken-alrum
- Dejligt badeværelse og gæstetoilet
- 3 gode soveværelser
- 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026

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. I køkkenet 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 med skabsvæg og to gode værelser med skabe, 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 mindre have med nedgravet trampolin, 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

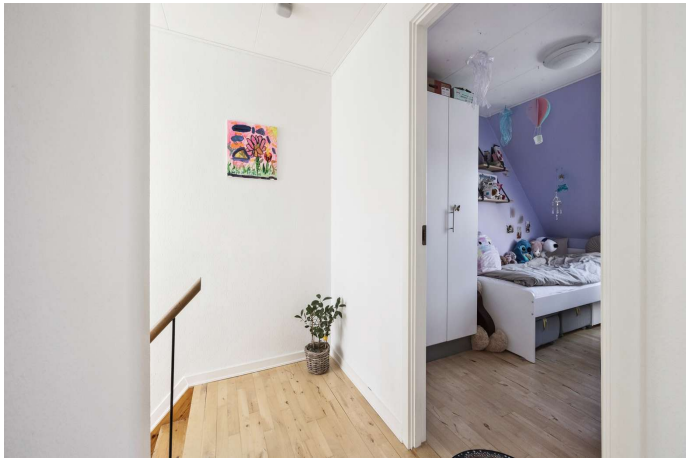
Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

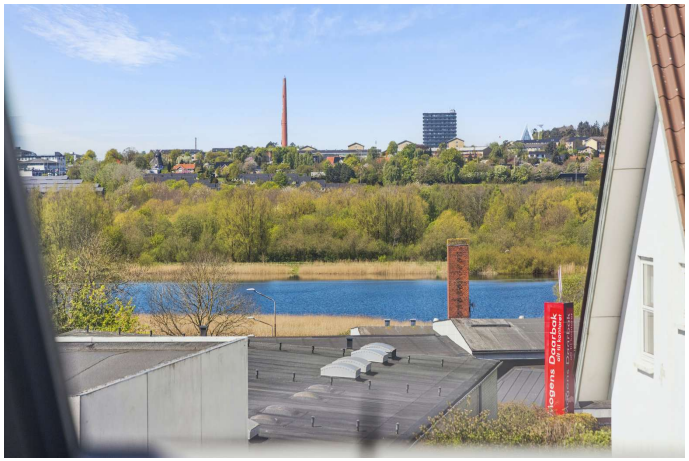
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

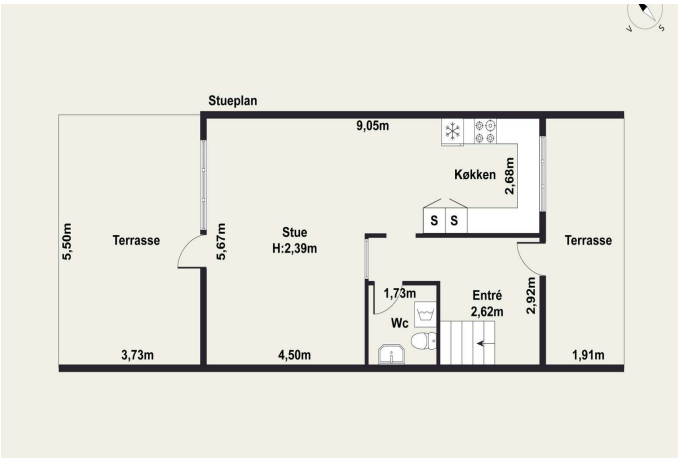
Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

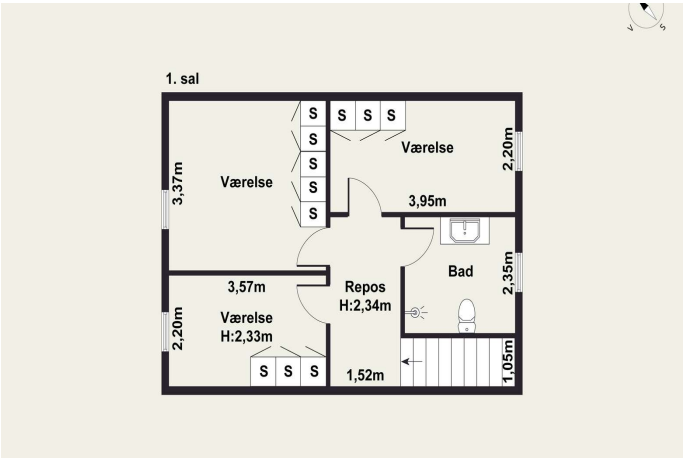
Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026









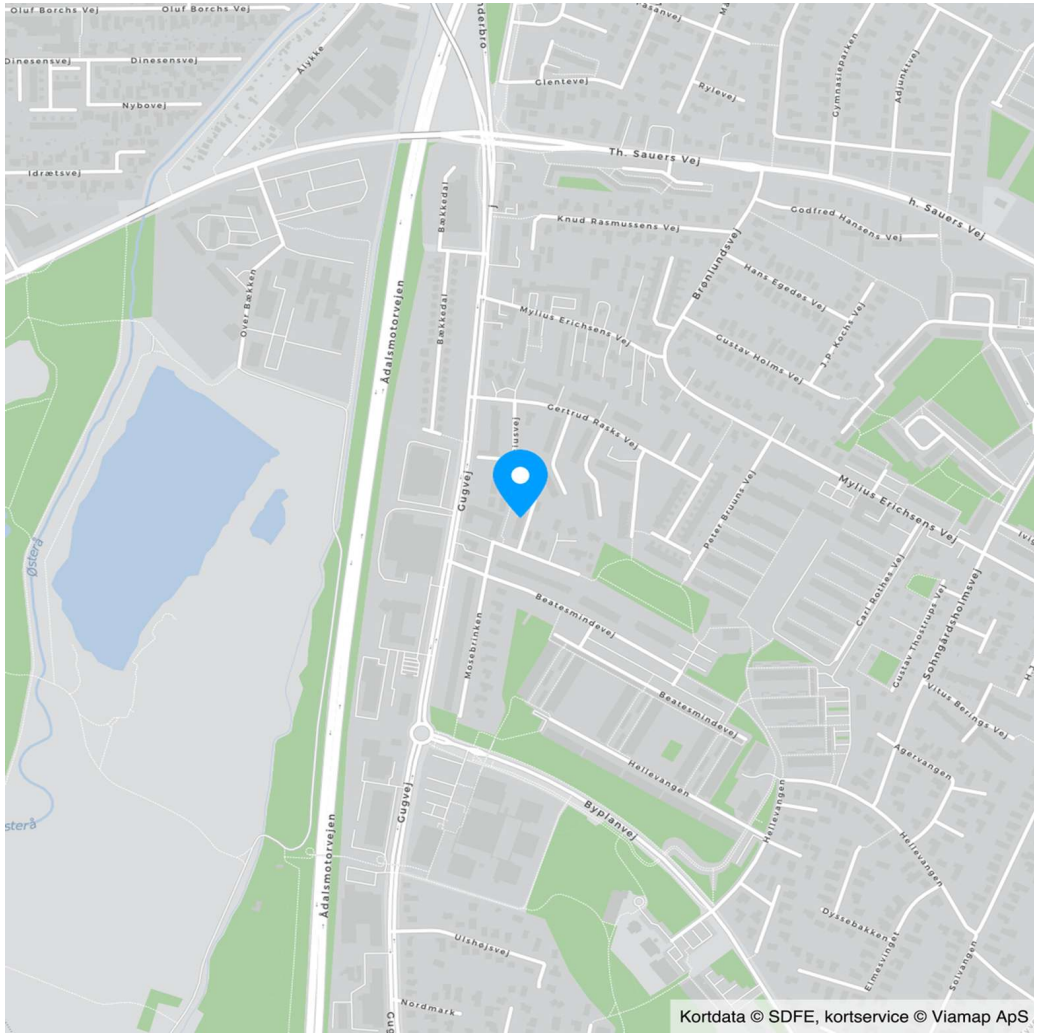
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

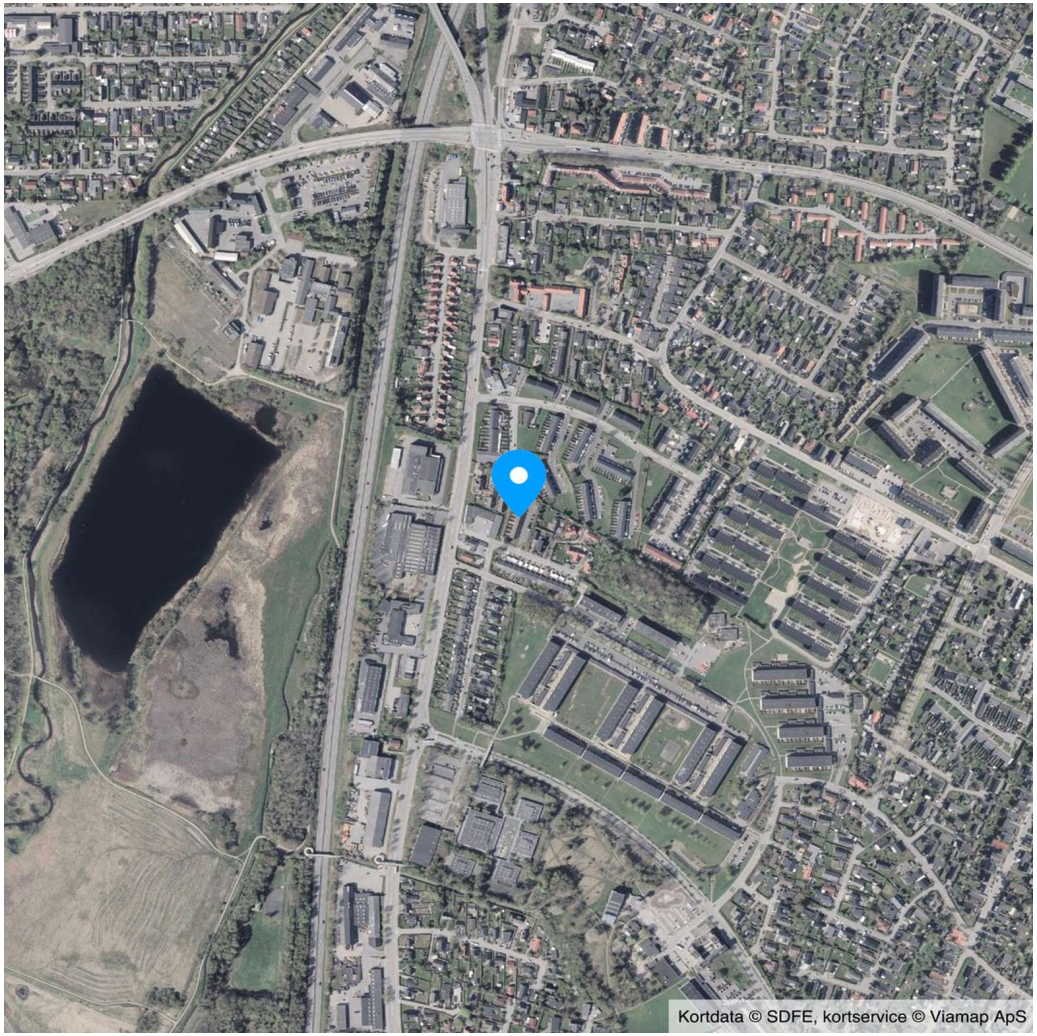
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7ez Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	8974539
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.875.000
Grundværdi:	775.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.500.000
Grundlag for grundskyld:	620.000

Arealer**

Grundareal:	138 m²
Boligareal i alt:	101 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m²

** 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.

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

Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2025. - 30.09.2026. kr. 9.669,64
Vand og kloak 01.10.2025. - 30.09.2026. kr. 4.750,46

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.650
Grundskyld	kr.	4.588
Bidragsopgørelse 2026	kr.	148
Grundejerforening	kr.	4.100
Renovation	kr.	3.516
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.002

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.045.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.150
I alt	kr.	2.059.150

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Niels Dahls Alle 7F, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.045.000

Sagsnr.: 464-0534
Ejerudgift/md.: kr. 1.667

Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.032.000
Nr. 4: hovedstol kr. 141.000
Nr. 5: hovedstol kr. 71.000
Nr. 6: hovedstol kr. 659.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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