

REAL



Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.065	Grund m2	660
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0286**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Spændende højt beliggende udsigtvilla med skønne udeområder

- Villa for enden af lukket stikvej
- Stort køkken med adgang til spisestue
- Hyggelig stue
- Fantastisk udsigts udestue
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastiske udearealer med mange hyggelokke

BELIGGENHED:

Denne spændende villa, ligger højt for enden af lukket rolig villavej i Gug. 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, Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås alle indenfor 10 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: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026

Spændende højt beliggende udsigtvilla med skønne udeområder

- Villa for enden af lukket stikvej
- Stort køkken med adgang til spisestue
- Hyggelig stue
- Fantastisk udsigts udestue
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastiske udearealer med mange hyggekrege

BELIGGENHED:

Denne spændende villa, ligger højt for enden af lukket rolig villavej i Gug. 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, Kongshøjskoven, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås alle indenfor 10 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i lys entré med plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til fint værelse og til et lyst gæstetoilet. Du ledes helt naturligt ind i det store køkken med et dejligt lysindfald fra ovenlysvinduet. Her er der masser af bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. Fra køkkenet er der adgang til rummeligt bryggers, samt til god spisestue og hyggelig stue, hvor familien kan samles til hygge og afslapning. Fra stuen er der udgang til husets hjerterum - en helt fantastisk integreret udestue med gulvvarme og brændeovn, samt ikke mindst en fantastisk udsigt. Det er her familien samles til mange hyggelige timer - både til hverdag og til fest. Endelig er der yderligere et værelse, samt et meget stort soveværelse med adgang til eget badeværelse. Under huset er der tidligere garage der nu er indrettet til multirum med bar.

Udenfor er der mange hyggelige kroe, overdækkede arealer med bl.a. et udekøkken og sauna, samt pavillon og skønt anneks indrettet med sovepladser.

Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

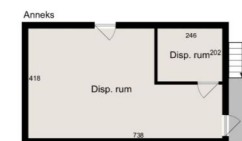
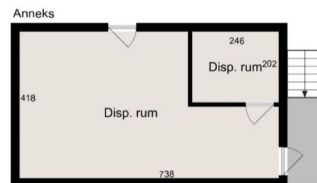
Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
 Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 en Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329566
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.227.000 kr.
Grundværdi:	930.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.781.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	744.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	660 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Udestue:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.09.1966 lbnr. 959647-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv.
 Nr. 2 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 24273-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet.
 Nr. 3 lyst d. 14.05.2004 lbnr. 37118-76 Tillægstekst Dok om vilkår for udestue mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B7 - 4.2.B2
 LOKALPLAN: BPV 48 omr. syd for Byplanvej i Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

GE Amerikaner køleskab - fryser - Simens gas komfur - emhætte - AEG opvaskemaskine - Bosch vaskemaskine
 Norlys - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 13.299,73
Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 2.747,69
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.384,19

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.086	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.506	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	5.964	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.023.930
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	189	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

24.774

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.079 md./ 192.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.008 md./ 156.097 år v/25,40%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Urbakken 25, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0286
Ejerudgift/md.: kr. 2.065

Dato: 31.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.690.000	1.690.000	1.167.753	DKK	0,5	19.435	26,00	3,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
10.06.2025.: Ingen forbehold. Jf mail/Norvin

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 mange års 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