



REAL

Helenavej 30, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	4.345.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.415	Grund m ²	537
Byggeår	2011	Energimærke	+ B

Sagsnr. **464-1977**

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: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026



Attraktiv nyere moderne etplans familievilla i Gug

- Nyere arkitektonisk villa fra 2011
- Skønt stort lyst køkken-alrum
- Dejlig stor lys sydvendt stue
- Forældre- og børneafdeling
- Store vinduespartier der giver et fantastisk lyst hus
- Direkte indgang fra carport til bryggers
- Dejlig ugeneret sydvestvendt have

BELIGGENHED:

Denne moderne arkitektoniske villa har en attraktiv beliggenhed på lukket vej. En fordel for børnefamilien fordi her er begrænset trafik og børnene kan roligt lege lige udenfor huset. Udover en smuk natur i nærområdet, har området meget at byde på fx park og grønne områder, legepladser, boldbaner og et veludbygget stisystem. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne områder og et stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådalen, Gug Alper, Kongshøjskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej 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: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til din nye bolig på Helenavej 30, hvor du parkerer i den dobbelte carport. Herfra kan du i alt slags vejr, gå tørskoet ind i dejligt rummeligt bryggers med masser af skabe, bordplads, vask og vaskemaskine, samt tørretumbler.

Gæsterne bydes velkommen indenfor i lys og præsentabel forgang med god plads til at komme af overtøjet. Herfra er der adgang til stort værelse og dejligt lyst badeværelse med bruseniche. Du ledes helt naturligt ind i det store lyse køkken-alrum med masser af bord- og skabsplads, her kan familien samles til kulinariske oplevelser og mange hyggelige timer. Fra denne afdeling er der udgang til haven og adgang til endnu et godt værelse og bryggerset.

Alrummet er i åben forbindelse med dejlig stor lys sydvendt stue. Her er der god plads til den store sofagrube, hvor familien kan slappe af og nyde nogle hyggelige timer. Fra stuen er der udgang til den store skønne sydvestvendte terrasse. Endelig er der fra stuen adgang til forældredreafdeling med soveværelse direkte forbundet med kontor, et walk-in-closet og stort badeværelse med dobbeltbruser.

Skulle I have brug for endnu et værelse, kan det forholdsvis nemt etableres i en del af stuen - se alternativ plantegning.

Nem og overskuelig sydvestvendt have med drivhus. Der er dejlig terrasse med gode sol- og afslapningsmuligheder, samt plads til grill og hygge. Fra terrassen kan du holde øje med børnes leg, boldspil og evt. trampolin.

Fra terrassen og haven er der en skøn udsigt mod syd.

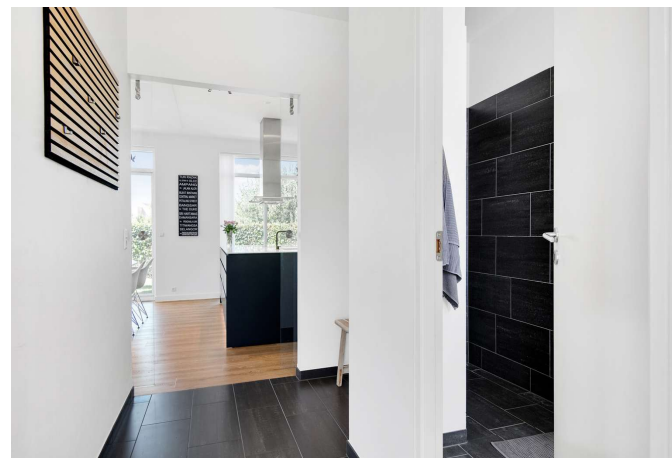
Der er som nævnt tilhørende dobbelt carport og derudover et stort redskabsrum.

Alt i alt en vidunderlig og meget præsentabel villa, der SKAL opleves. Ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

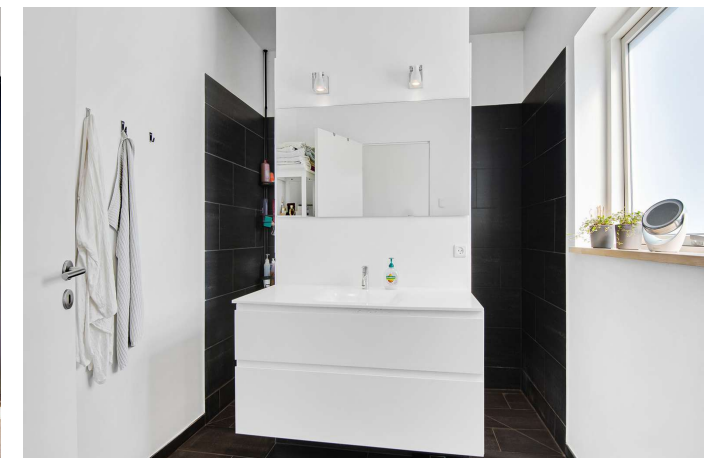
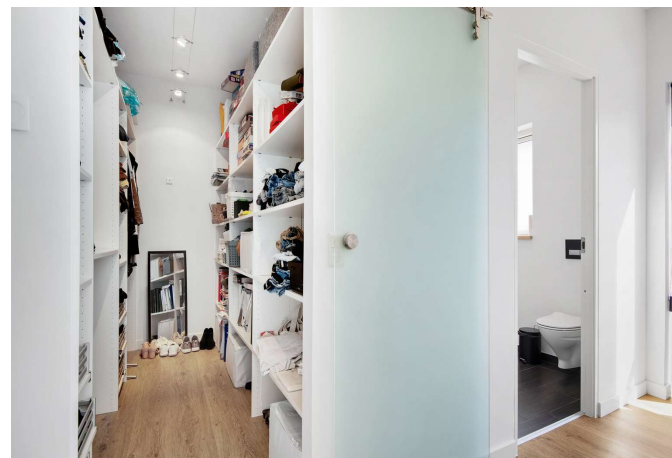
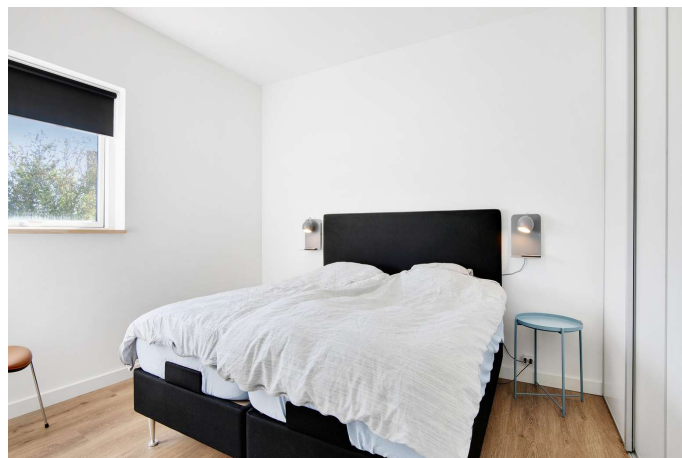
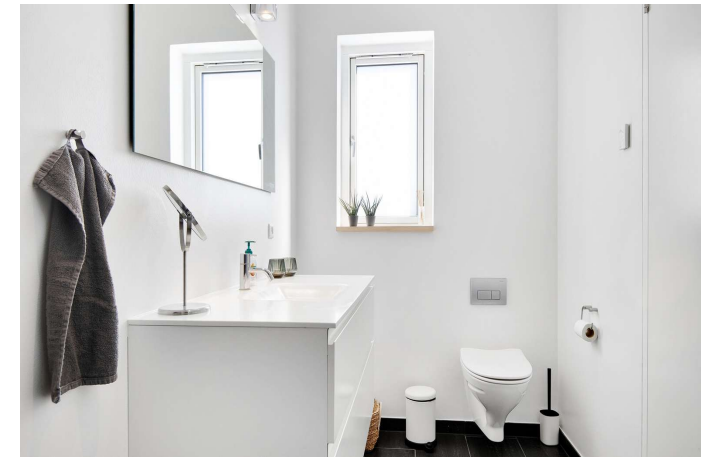
Dato: 13.05.2026



Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

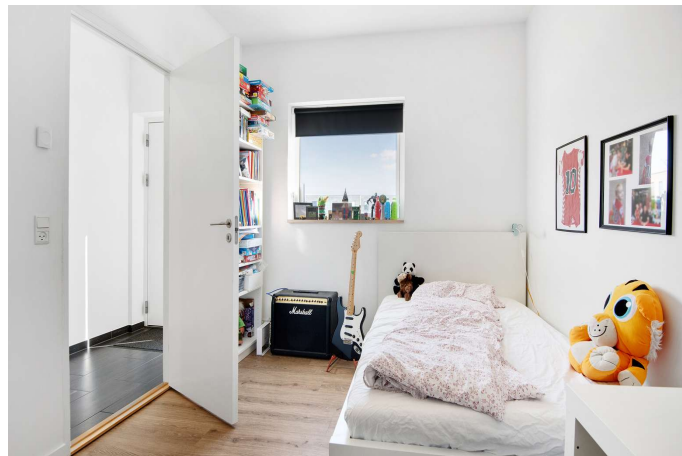
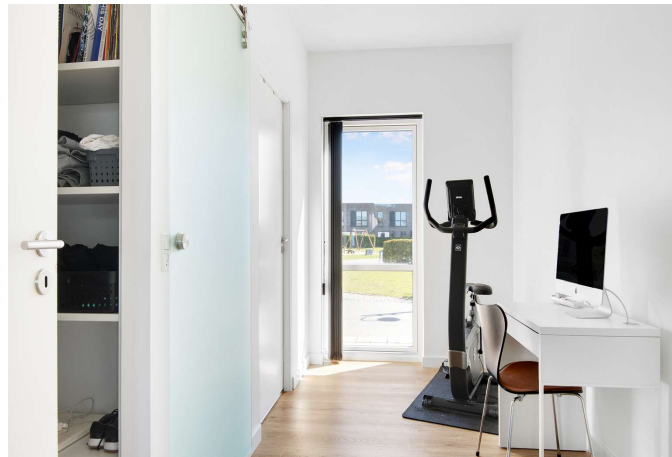
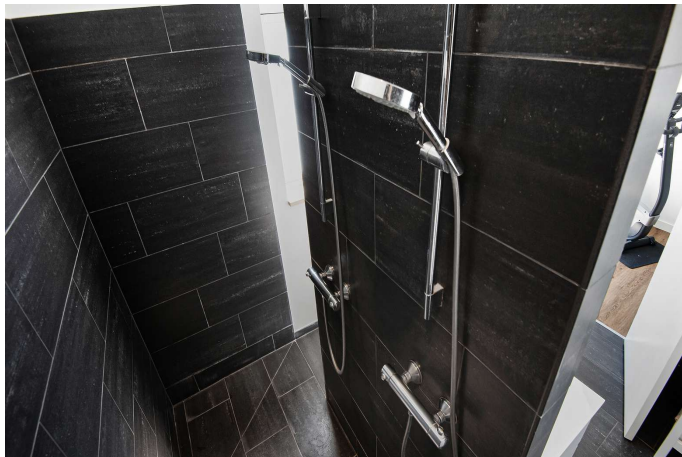
Dato: 13.05.2026



Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026





Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026





Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
 Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 20bv Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 100005286
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.041.000
Grundværdi: 2.339.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.232.800
Grundlag for grundskyld: 1.871.200

Arealer**

Grundareal: 537 m²
Boligareal i alt: 170 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 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: 22.04.2008 - Vedtægter for "Grundejerforeningen Helenavej" - vedr. delnr. 101-107
- Nr. 2: 06.05.2008 - Dok om bebyggelse, beplantning mv

Planer

Kommuneplan 4.3.B4 - Kong Minos Vej m.fl.
Lokalplan 08-065 - Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Bauknecht skabsfryser - Siemens induktions kogeplade - Siemens indbygningsovn - Siemens emhætte - Siemens opvaskemaskine Miele vaskemaskine - Miele tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026

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.

26.03.2024.: Ingen forbehold, jf. mail/Norvin.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2022. - 30.09.2023. kr. 12.176,18

Vand og kloak i perioden 24.09.2022. - 30.09.2023. kr. 8.829,88

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.487	Kontantpris	kr.	4.345.000
Grundskyld	kr.	13.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.750
Grundejerforening	kr.	3.400	I alt	kr.	4.381.700
Rottebekæmpelse	kr.	268			
Husforsikring	kr.	3.456	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.	40.974			

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: Helenavej 30, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.415

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.805.000
Nr. 4: hovedstol kr. 743.460
Nr. 5: hovedstol kr. 79.540
Nr. 6: hovedstol kr. 770.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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