

REAL



## Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>4.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.269</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>970</b>
Byggeår/ombygget	<b>1979/1995</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **464-0434**

**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: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026



Skøn moderniseret villa på attraktiv beliggenhed i Gug

- Totalt indflytningsklar familievilla
- Skønt nyere Hanstholm køkken fra 2024
- Spisestue med adgang fra køkken og lys stue
- Soveværelse og hele 3 børneværelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastisk garage med elport og stort værksted

#### BELIGGENHED:

Denne meget velholdte og moderniserede familievilla ligger på en attraktiv beliggenhed i Gug på lukket stikvej. Særlig attraktivt for børnefamilier eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier - bl.a. under 10 minutter på cykel til universitetet og 15 minutter til det nye supersygehus. 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 eller Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og Egnspanvejen, samt 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: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026

---

**BESKRIVELSE BOLIG:**

Straks du kommer til Heliosvej 8, fornemmer du den høje standard af vedligeholdelse og modernisering af en skøn familievilla. Villaen er indrettet med stort nyere (2024) bryggers med elementer fra Hanstholm Køkkener, gulvvarme, håndvask og godt med opbevaring og hele 2 vaskemaskiner og en tørretumbler i arbejdshøjde. Fra bryggerset ledes du ind i virkelig lækkert Hanstholm køkken fra 2024 med dejligt lysindfald fra elektrisk ovenlysvindue. Her er der masser af bord- og skabsplads, samt alt i kvalitets hvidevarer fra Miele, ligesom der er en køkkenø med plads til et par barstole, så der kan hyggesnakkes med familien, mens maden tilberedes. Fra køkkenet er der adgang til afdeling med 2 gode værelser og moderniseret gæstetoilet, ligesom der naturligvis også er direkte adgang til rummelig spisestue med god plads til langbordet, så du kan samle venner og familie til hyggelige timer. I den sammenhængende stue med hyggelig brændeovn, er der god plads til sofagruppen, hvor familien kan slappe af. Fra stuen er der udgang til sydvendt terrasse. Fra spisestuen er der adgang til rummeligt soveværelse med adgang til lækkert badeværelse fra 2022 med gulvvarme, meget stor bruseniche og badekar. Endelig er der forgang med dejligt lysindfald, hvorfra der er adgang til endnu et værelse og det store badeværelse. Men ikke mindst er der fra forgangen også nedgang til skøn garage med elport og god plads, samt stort og godt værksted.

Virkelig skøn og solrig sydvendt terrassemed elektrisk markise, hvor der er masser af plads til grill og hygge med familie og venner. Stor have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

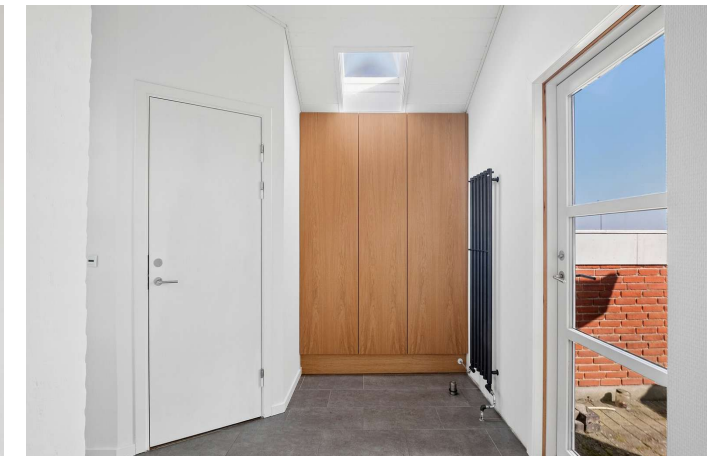
Endelig er der solcellleanlæg der dækker en stor del af familiens elforbrug, samt BWT anlæg.

En villa der SKAL opleves.

Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026

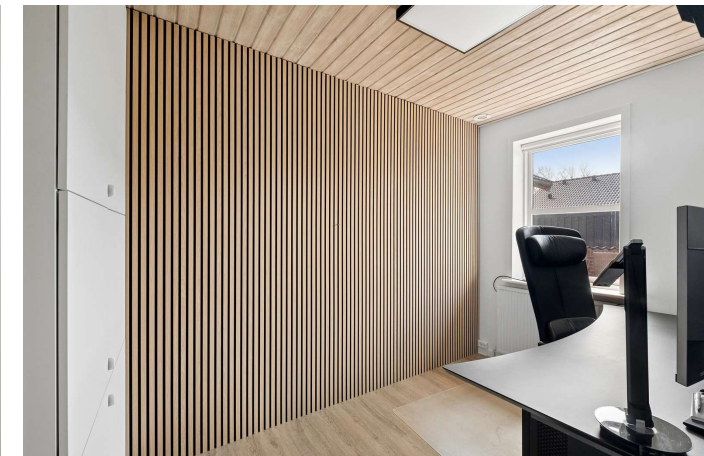
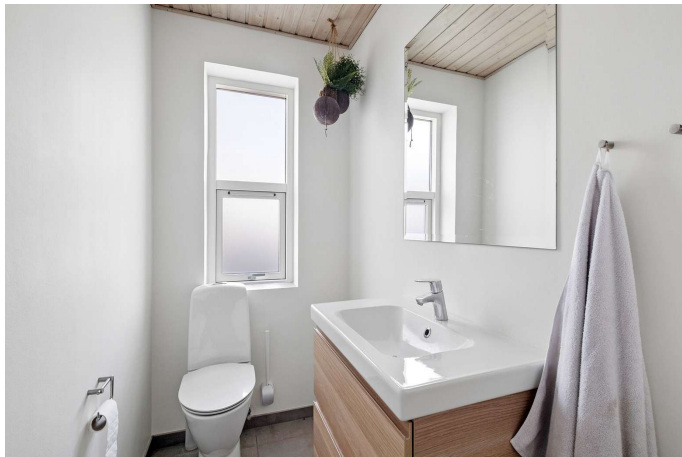




Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

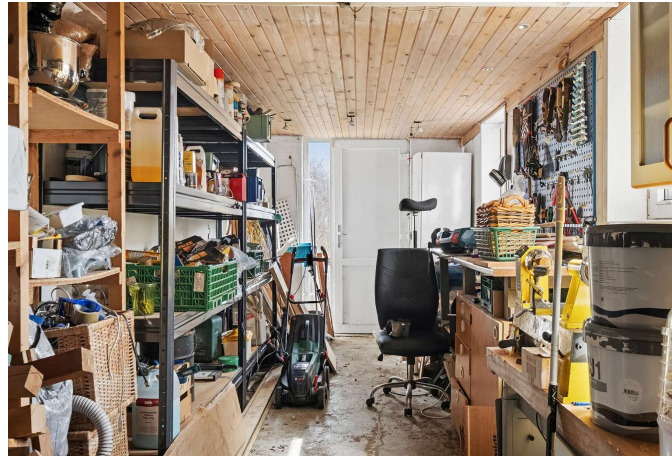
Dato: 04.05.2026



Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026





Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026





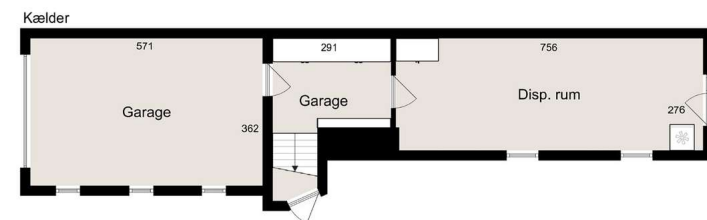
Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026



Stueplan



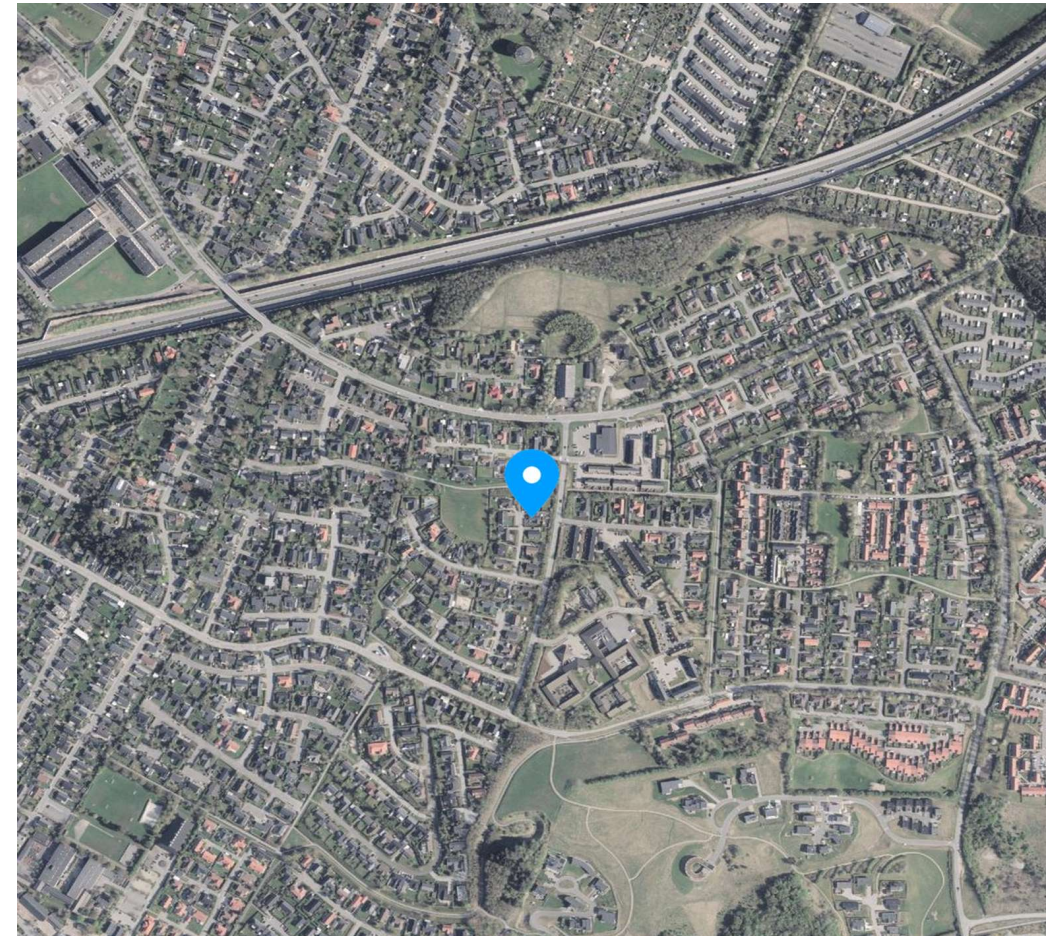
Kælder



Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026



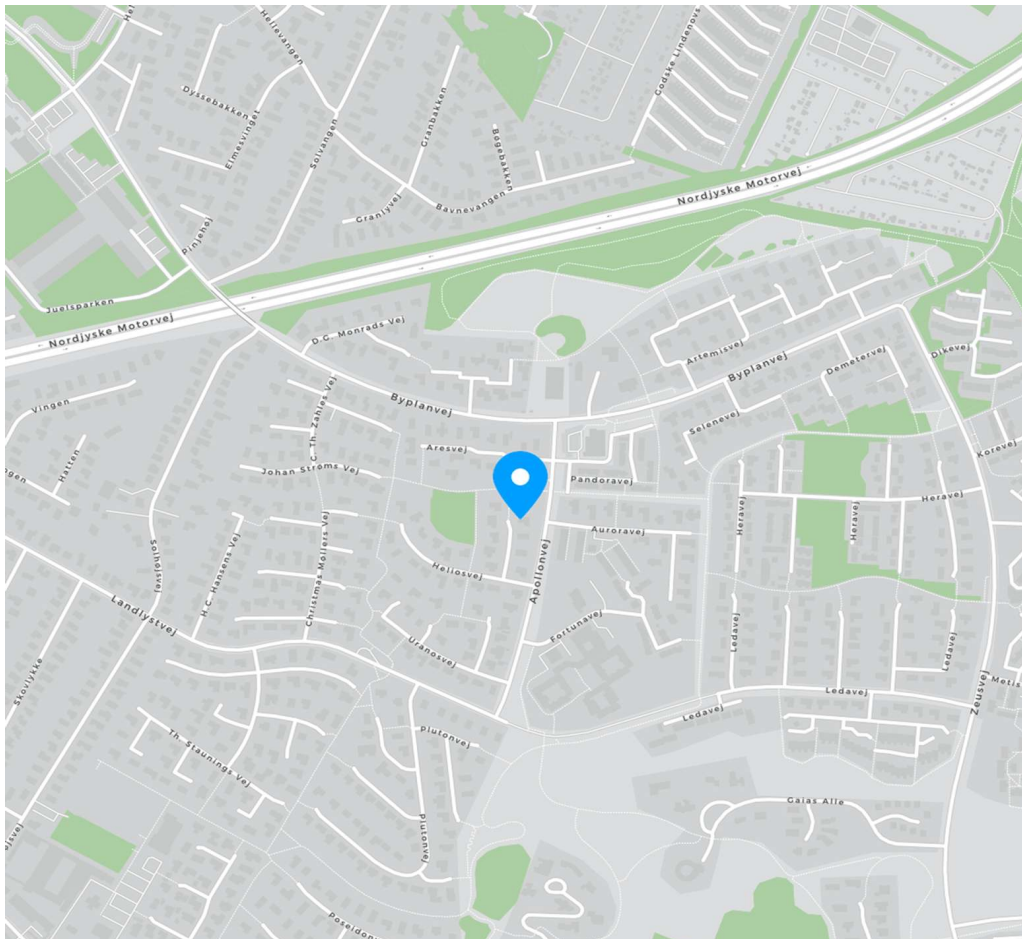
Alle plan (1x1)



Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026



Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 3bh Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3328312  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1979/1995

**Arealer\*\***

Grundareal: 970 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 34 m<sup>2</sup>  
Garage: 29 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.147.000  
Grundværdi: 2.977.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.517.600  
Grundlag for grundskyld: 2.381.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 26.05.1977 - Byplanvedtægt nr. 77  
- Nr. 2: 11.01.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, parkering mv, fællesarealer

**Planer**

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.  
Lokalplan BPV 77 - Gug Øst

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Køleskab (Miele), Quooker til kogende, koldt og dansk vand, Fryser (Frigor), Ovn (Miele, Indbygning), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele, 2 stk.), Tørretumbler (Miele), Ovn (Miele, Dampovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Vendsyssel  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Forsikring  
Grundejerforening  
Skorstensfejer

	Pr. år
kr.	12.840
kr.	17.624
kr.	6.160
kr.	2.000
kr.	600

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr.	4.095.000
kr.	26.450
kr.	10.934
kr.	4.132.384

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. 39.224

**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: Heliosvej 8, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 464-0434  
Ejerudgift/md.: kr. 3.269

Dato: 04.05.2026

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. 2.337.000

Nr. 4: hovedstol kr. 750.000

Nr. 5: hovedstol kr. 213.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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