

REAL



Heravej 45, 9210 Aalborg SØ

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 166 |
| Kontant | 3.195.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 2.695 | Grund m ² | 408 |
| Byggeår | 1989 | Energimærke | C |

Sagsnr. **464-0436**

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: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026



Dejlig familievilla på attraktiv beliggenhed i Gug

- Skønt køkken-alrum
- Dejlig stor stue
- 2 badeværelser
- Carport med redskabsrum
- Skøn ugeneret have med eftermiddags-/aftensol

BELIGGENHED:

Charmerende villa på attraktive Heravej med nem adgang til stisystemet der bl.a. fører direkte til Gug Skole. En særdeles attraktiv placering for børnefamilien der vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. Her får du den perfekte placering for dine børns opvækst, med mange lege-kammerater i nærheden og en meget god aktiv grundejerforening. I foreningen er der adgang til stor legeplads og grønt område/boldbane. 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, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og 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: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til skønt lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Du ledes helt naturligt fra entréen ind i den skønne store lyse vinkelstue med et dejligt lysindfald og god plads til hygge i sofagruppen. Fra stuen er der adgang til godt værelse, samt åben forbindelse til husets hjerterum, det skønne lyse køkken-alrum, hvor der fra alrummet er udgang til skøn vestvendt terrasse. I alrummet er der plads til langbordet, så I kan samles med familie og venner. I køkkenet er der alt i hvidevarer og godt med bord- og skabsplads. Endelig er der fra køkkenet adgang til dejligt stort bryggers med skabe, håndvask, vaskemaskine og tørretumbler.

1. SAL er indrettet med stort repos hvor det er oplagt at indrette kontor eller multirum for børnene, stort soveværelse med skabsvæg og et stort værelse, der er forberedt til at kan opdeles i 2 værelser. Endelig stort badeværelse med bruseniche og badekar.

Der er skøn ugeneret sydvestvendt have bag huset, hvor der er god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Kræves der mere plads, er der meget kort afstand grundejerforeningens skønne legeplads, samt stort grønt boldområde. Herudover er der som nævnt den skønne vestvendte terrasse, hvor du kan finde læ og sol, ligesom der er god plads til grill og hygge med familie og venner.

Endelig er der tilhørende carport med godt redskabsrum.

Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026





Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026



Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026





Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026

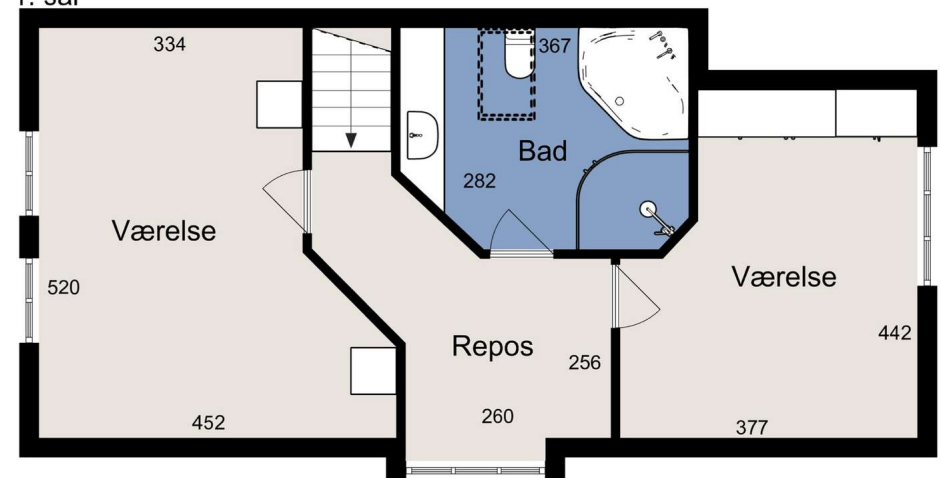


Stueplan



Stueplan

1. sal



1. sal



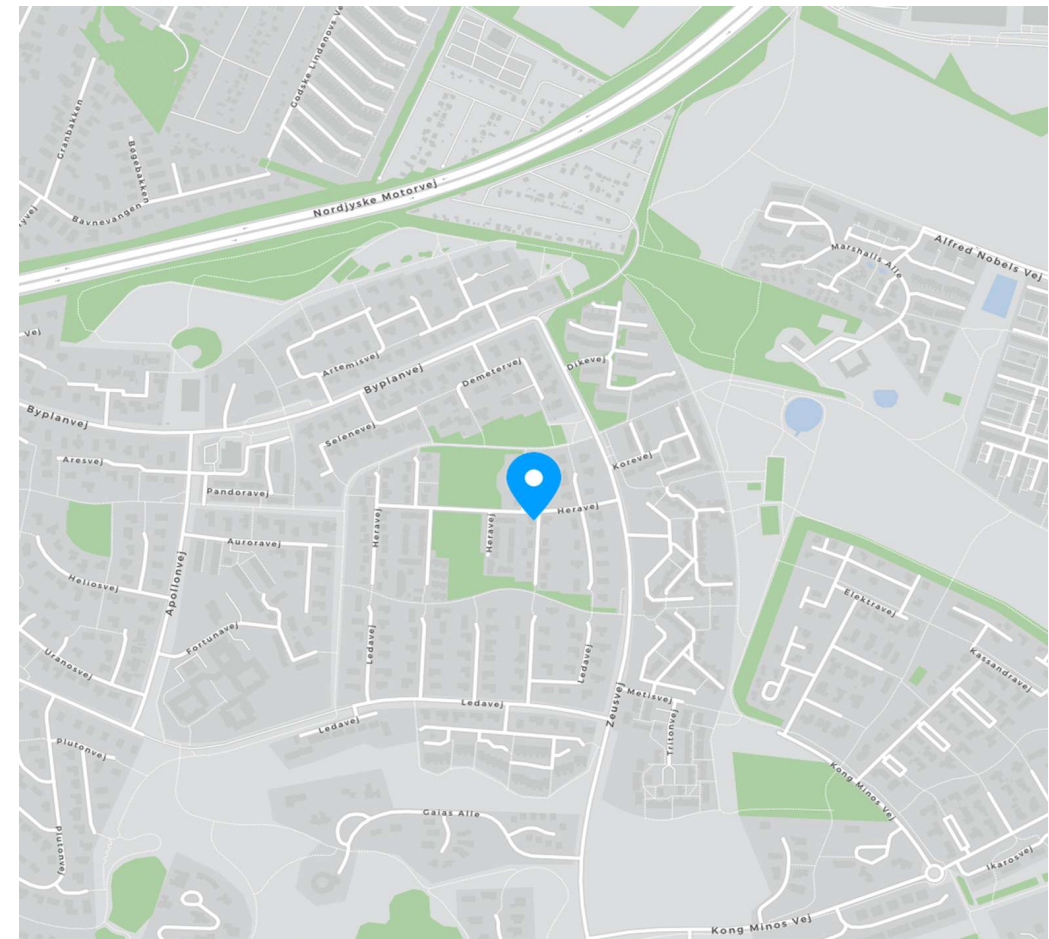
Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
 Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026



Alle plan (1x1)

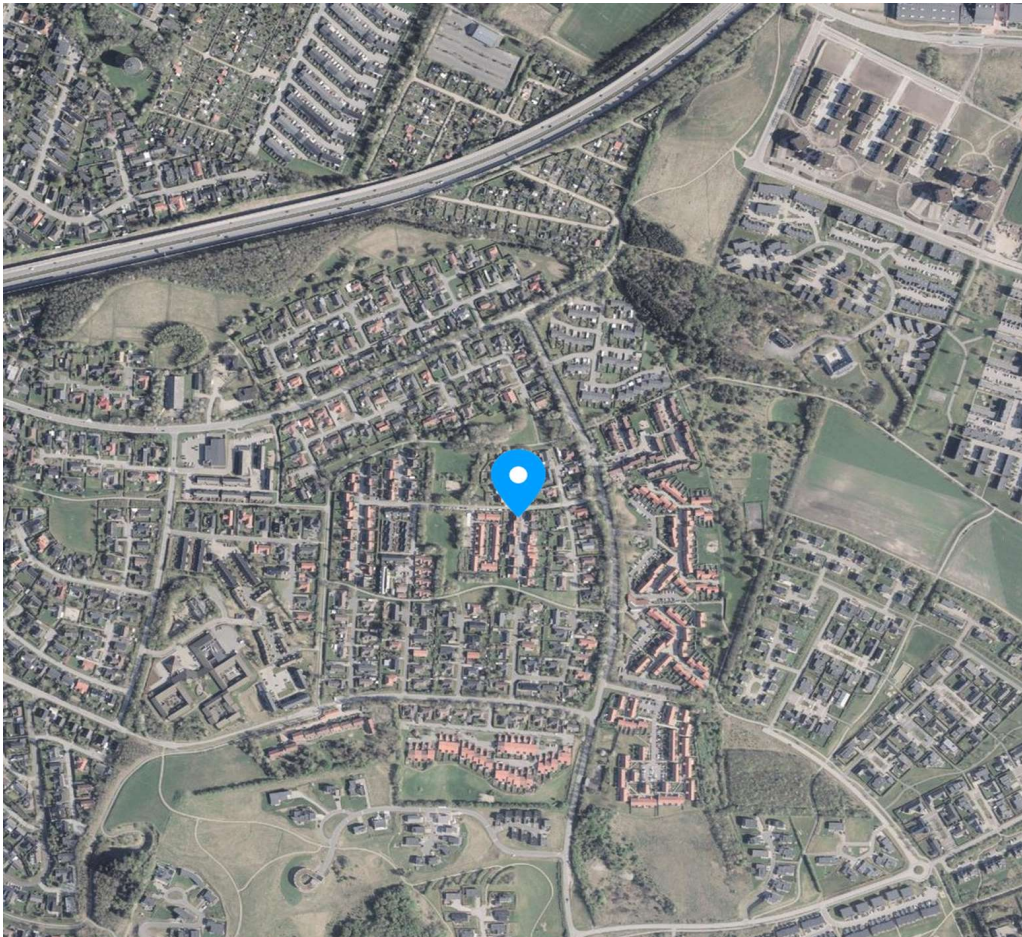




Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026



Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3uæ Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3328847
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.220.000
Grundværdi: 1.192.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.576.000
Grundlag for grundskyld: 953.600

Arealer**

Grundareal: 408 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 7 m²
Carport: 22 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: 06.11.1984 - Lokalplan nr. 07-008
- Nr. 2: 18.06.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4.3.B1 - Byplanvej, Landlystvej m.m.
Lokalplan 07-008 - Boligområde, Heravej

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Emhætte, Ovn (Voss, Indbygning), Kogeplade (Voss, Keramisk), Opvaskemaskine (Bosch), (GVD), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 29-04-2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 15.955,61

Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 4.313,60

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 salgsoptillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 13.138 | Kontantpris | kr. | 3.195.000 |
| Grundskyld | kr. | 7.057 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.050 |
| Bidragsopgørelse | kr. | 192 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.794 |
| Grundejerforening | kr. | 1.800 | I alt | kr. | 3.224.844 |
| Renovation | kr. | 3.516 | 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. | | |
| Forsikring | kr. | 6.638 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 32.340 | | | |

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: Heravej 45, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0436
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 23.05.2026

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. 896.000

Nr. 4: hovedstol kr. 121.000

Nr. 5: hovedstol kr. 11.000

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