



REAL

Helenavej 30, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	4.345.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.402	Grund m2	537
Byggear	2011	Energimærke	B

Sagsnr. **464-1977**

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

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

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, Østerådal, 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, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025

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, Østerådal, Gug Alper, Kongshøjskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej nås på kun 5 minutter.

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 sofagruppe, 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 forældreafdeling 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 børnenes 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, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025



Køkken alrum



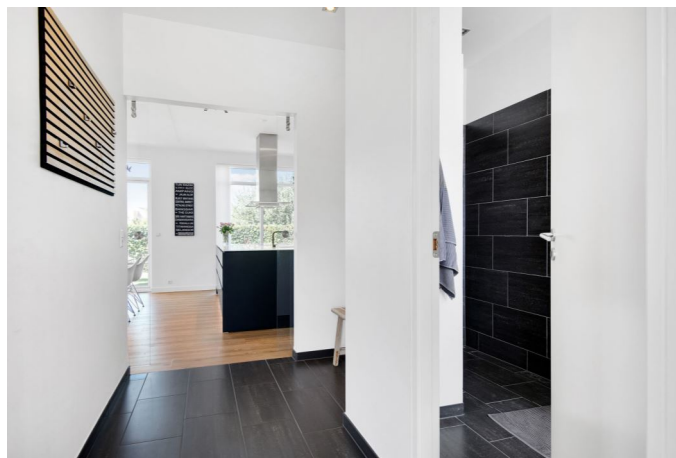
Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Gang



Dagligstue

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

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025



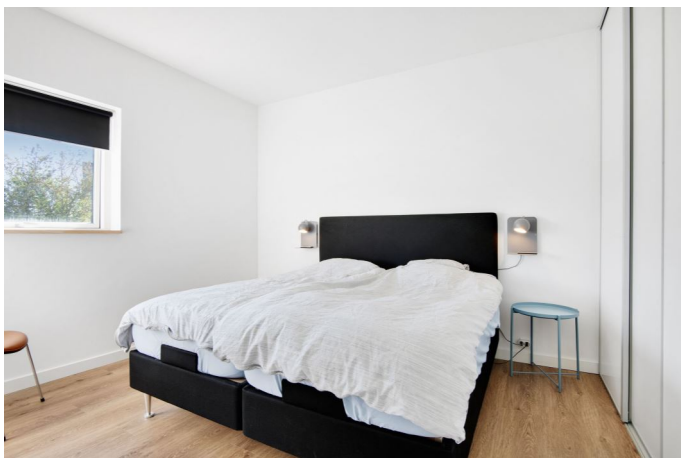
Dagligstue



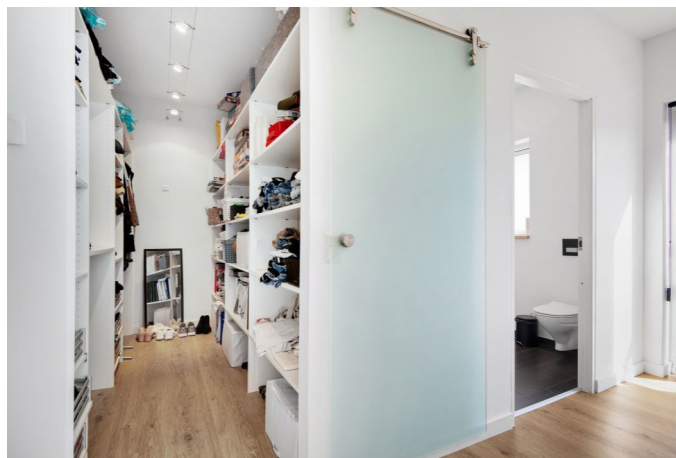
Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Walkin closet

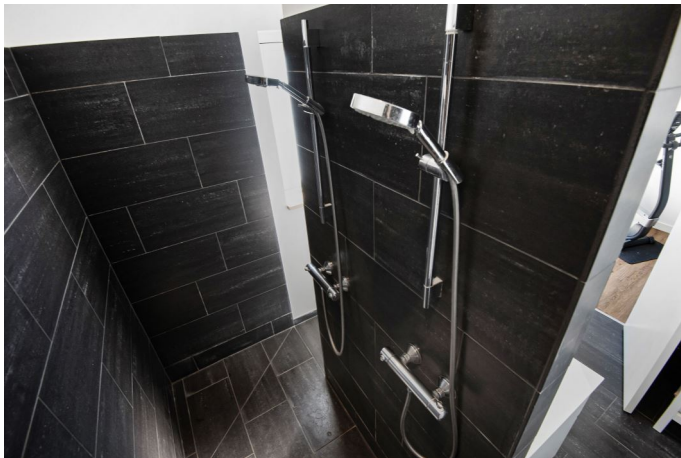


Badeværelse

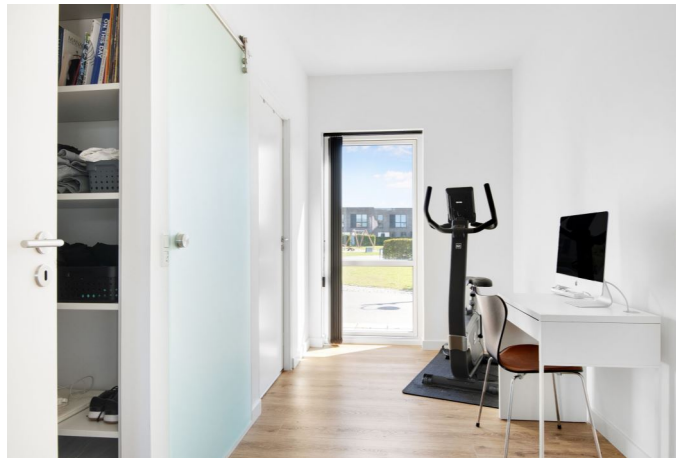
Adresse: Helenavej 30, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

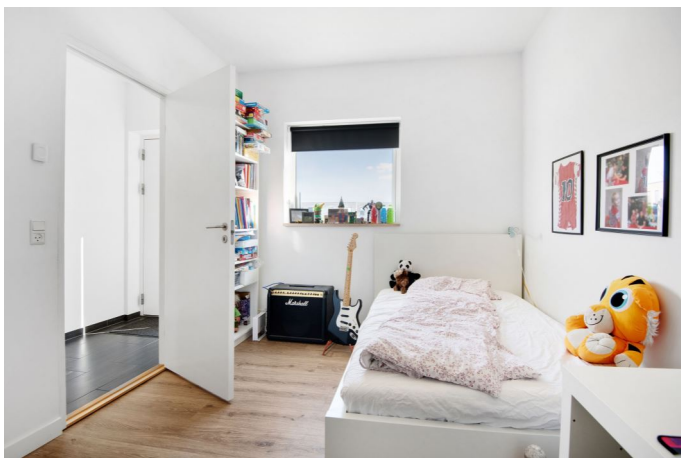
Dato: 03.12.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Terrasse

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

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen



Plantegning



Alternativ plantegning

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

Sagsnr.: 464-1977
 Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20 bv Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100005286
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2011

Arealer*

Grundareal:	537 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.04.2008 lbnr. 25313-76 Tillægstekst Vedtægter for
 "Grundejerforeningen Helenavej" - vedr. delnr. 101-107.
 Nr. 2 lyst d. 06.05.2008 lbnr. 27503-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, beplantning
 mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B4

LOKALPLAN: 08-065 Boliger og rekreative områder m.m vej Zeusvej

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som
 lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret
 mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Se mere på
 www.skidt.dk.

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

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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.: 13.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.487	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.345.000
Grundskyld	kr.	13.847	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	3.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	4.381.700
Grundejerforening	kr.	3.400	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	209			
Ejerudgift i alt 1 år		40.830			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.857 md./ 274.280 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.485 md./ 221.817 år v/26,58%
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 3 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: 03.12.2025
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: Helenavej 30, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.345.000

Sagsnr.: 464-1977
Ejerudgift/md.: kr. 3.402

Dato: 03.12.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.686.681	2.686.681	2.719.614	DKK	5	200.099	28,25	5,50			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Helenavej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

26.03.2024.: 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