

REAL



Helvigsvej 9, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	3.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.860	Grund m ²	714
Byggeår/ombygget	1950/1959	Energimærke	D

Sagsnr. **47425110**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026



Skøn etplansvilla med god plads og central beliggenhed

Velkommen til Helvigsvej 9 – en dejlig familievilla beliggende i det attraktive Vejgaard tæt på Sohngårdsholmparken. Her får du en bolig, hvor hverdagen bliver nem, og hvor der er god plads til hele familien både inde og ude.

Boligen rummer 141 m², og som en lækker detalje, så er der gulvvarme i alle rum bortset fra de to stuer. Kvadratmeterne fordeler sig over et lyst og funktionelt køkken/alrum, hvor familien naturligt samles. Herudover er der to store stuer - en spisestue og en tvstue. De store vinduespartier giver et flot lysindfald og en behagelig atmosfære i rummene, og fra køkken/alrum er der direkte udgang til en stor, solrig terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fulde drag.

Huset byder på fire gode værelser med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til børnefamilien, hjemmearbejdsplads eller gæsteværelse. Hertil kommer et stort badeværelse med bruseniche samt et ekstra gæstetoilet, som gør hverdagen ekstra praktisk.

Udenfor venter en hyggelig og ugeneret have med masser af plads til leg og afslapning. Her kan børnene boltre sig, mens de voksne nyder roen på terrassen. Til boligen hører desuden en garage på 15 m², der giver gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er rolig og familievenlig med kort afstand til både skoler, daginstitutioner, indkøb og grønne områder. Sohngårdsholmparken ligger blot få minutter væk og byder på dejlige gåture i naturen, mens Aalborg centrum nås på få minutter i bil eller på cykel.

Et oplagt valg for dig, der ønsker en velholdt og rummelig bolig med skøn beliggenhed i Vejgaard.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Spisestue



Spisestue

Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026



Spisestue



Stue og spisestue



Stue



Værelse 1



Badeværelse

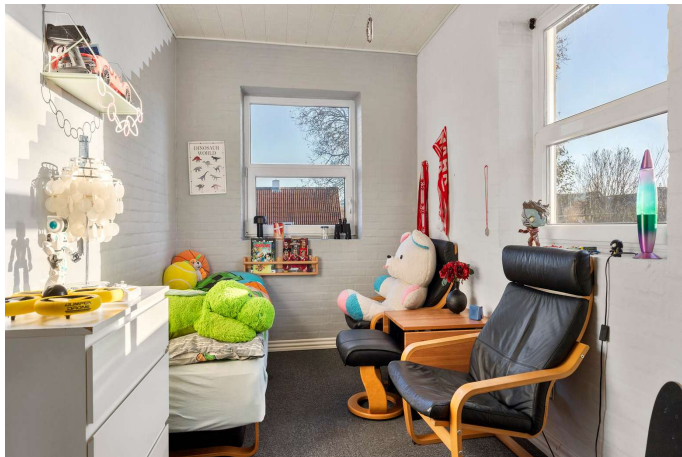


Værelse 2

Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

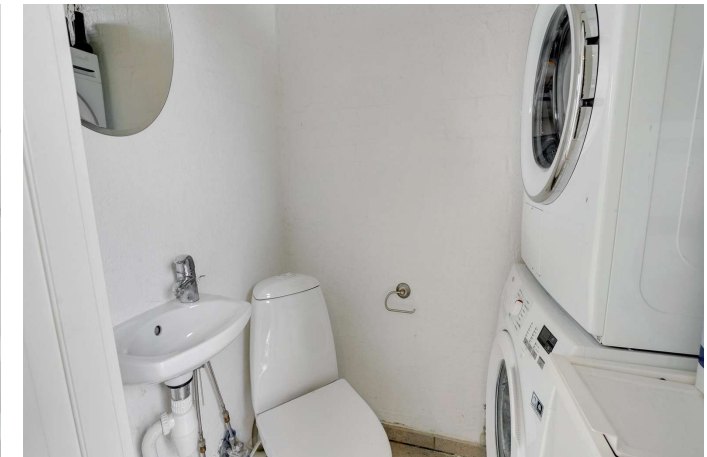
Dato: 09.05.2026



Værelse 3



Værelse 4



Toilet



Entré



Terrasse i haven

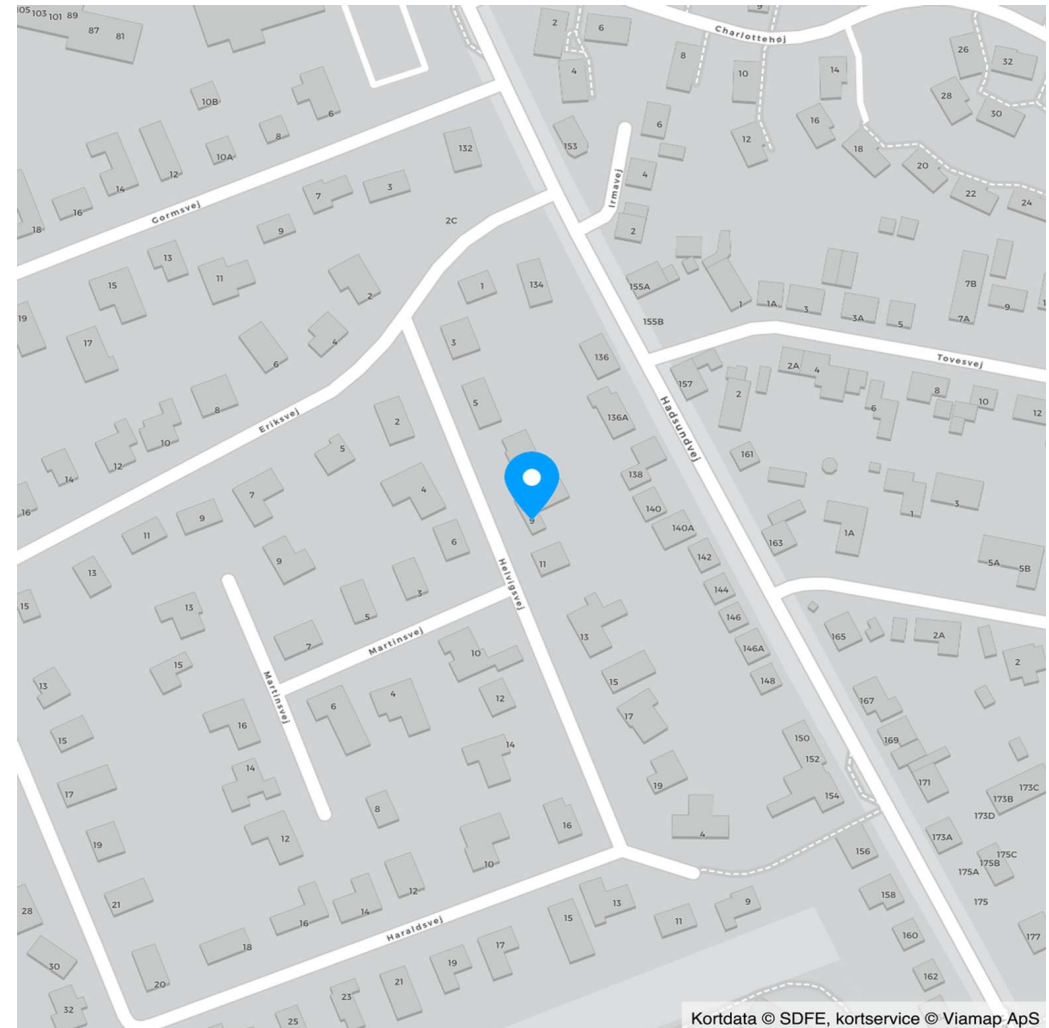
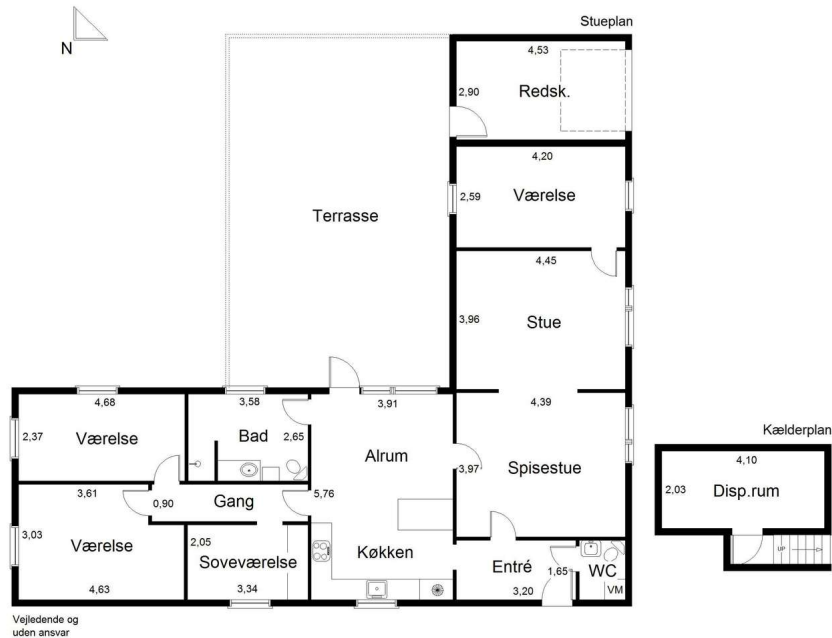


Have

Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026



Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1tc Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5551450
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1950/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.078.000
Grundværdi: 1.328.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.662.400
Grundlag for grundskyld: 1.062.400

Arealer**

Grundareal: 714 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Garage: 15 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: 24.04.1897 - Dok om forbud mod cementfabrik mv
- Nr. 2: 14.05.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4.1.B14 - Kongekvarteret, Tovesvej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Beot), Ovn (Simplicity), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt), Tørretumbler (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke:

Anden Bygningsskade, Husejeransvar, Glas og sanitet, Svampe-, insekt- og rådske, Skjulte rør til nyværdi, Stik-
ledninger til nyværdi og udvidet dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede aflændet olietank på grunden.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.821 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-
gen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers seneste årsforbrug i perioden 01.10.2024 til 30.09.2025 er 26.073,27 kr.

Vand: Privat 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.478	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	7.862	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr.	3.316.650
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	216	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.		
Husforsikring	kr.	2.181			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	22.325		

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.101 md. / 217.211 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.481 md. / 173.767 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Helvigsvej 9, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 47425110
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 09.05.2026

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. 1.810.000
Nr. 4: hovedstol kr. 263.000

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.