

**REAL**



## Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>149</b> |
| Kontantpris      | <b>3.495.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.518</b>         | Grund m2    | <b>793</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1966/2021</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **464-0289**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026



### Beskrivelse:

Totalrenoveret villa på lukket stikvej

- Total indflytningsklar
- Fremstår som nyt med alt i moderne stil
- Soveværelse og hele 3 børneværelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Alt indvendigt er lavet i 2021
- Træ-alu vinduer og døre fra 2021
- Tag fra 2023

### BELIGGENHED:

Totalrenoveret familievilla på rolig lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur, samt Aalborg Universitet og Supersygehuset. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

### 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: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026

Totalrenoveret villa på lukket stikvej

- Total indflytningsklar
- Fremstår som nyt med alt i moderne stil
- Soveværelse og hele 3 børneværelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Alt indvendigt er lavet i 2021
- Træ-alu vinduer og døre fra 2021
- Tag fra 2023

#### BELIGGENHED:

Totalrenoveret familievilla på rolig lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur, samt Aalborg Universitet og Supersygehuset. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til denne fantastiske totalrenoverede villa, hvor du parkerer bilen i carporten hvorfra der er direkte adgang til huset. Her modtages du i stor og præsentabel entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du ind i det skønne Vordingborg køkken der er i åben forbindelse med alrum og stue. I køkkenet er der godt med bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der plads til langbordet, så I kan invitere hele familien til fødselsdage m.m. Fra alrummet er der udgang til skøn stor nyere sydvestvendt terrasse, samt den skønne store stue med plads til sofagruppen, så familien kan samles til hygge og afslapning. Herudover er der værelsesafdeling med fordelingsgang med ovenlysvinduer, der giver et dejligt lysindfald. Her er der soveværelse og hele 3 gode børneværelser, samt gæstetoilet og dejligt badeværelse med bruseniche. I denne afdeling af huset har du også bryggerset, der har direkte indgang fra carportens store opbevaringsrum.

Udenfor er der som nævnt skøn stor nyere sydvestvendt terrasse, her er der god plads til grill, hygge og afslapning, mens du kan holde øje med børnenes leg i den gode ugenerede lukkede have. I haven er der plads til både trampolin, boldspil og leg.

Der er stor carport med tilhørende stort redskabs- opbevaringsrum.?

En virkelig skøn villa der SKAL opleves.

Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026





Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026





Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Aalborg                              |
| Matr.nr.:           | 7 by Gug By, Sdr. Tranders           |
| BFE-nr.:            | 3329716                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig                            |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1966/2021                            |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 793 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 149 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 24 m <sup>2</sup>  |

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

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.343.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.329.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.874.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.063.200 kr. |

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.04.1965 lbnr. 960144-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod vognmandsvirksomhed mv.  
 Nr. 2 lyst d. 08.01.1966 lbnr. 960145-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv.  
 Nr. 3 lyst d. 30.08.1967 lbnr. 960146-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Resp lån i off midler.  
 Nr. 4 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 960147-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B11  
 LOKALPLAN: BPV ST1 Den nordlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

### Tilbehør:

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

BEKO køle-/fryseskab - Leonard induktion kogeplade - Electrolux indbygningsovn - Elica emhætte - Progress opvaskemaskine  
 AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring  
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.: 20.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 11.573,87  
Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 2.715,07  
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.384,19

#### 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.559  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld        | kr. | 7.868  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.069     |
| Husforsikring     | kr. | 9.048  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 22.850    |
| Renovation        | kr. | 3.516  | I alt                            | kr. | 3.525.919 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 229    |                                  |     |           |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

30.221

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.779 md./ 225.346 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.193 md./ 182.315 år v/25,40%  
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% 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: 29.01.2026  
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: 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: Hellevangen 34, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 29.01.2026

**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.

**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/3% Obligationslån | Obligationslån  | 2.403.362 | 2.403.362    | 2.275.105     | DKK              | 3                  | 150.117       | 27,25        | 4,26 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Forsikringsforhold:**

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.  
17.06.2025.: Ingen forbehold. Jf. mail/Norvin

# 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 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