

REAL



Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	240
Kontantpris	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.497	Grund m2	942
Byggear	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0342**

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: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Udsigts familievilla i Gug

- Stor familievilla med fantastisk udsigt
- Stor stue med udsigt
- Soveværelse og hele 4 værelser
- Dejligt køkken-alrum
- 2 gode badeværelser

BELIGGENHED:

Denne gode familievilla ligger attraktivt og højt i Gug, på lukket vej, der gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med fred, ro og let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både Gug skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper 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: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026

Udsigts familievilla i Gug

- Stor familievilla med fantastisk udsigt?
- Stor stue med udsigt
- Soveværelse og hele 4 værelser
- Dejligt køkken-alrum
- 2 gode badeværelser

BELIGGENHED:

Denne gode familievilla ligger attraktivt og højt i Gug, på lukket vej, der gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med fred, ro og let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både Gug skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i rummelig præsenteret forgang med gulvvarme og god plads til at modtage gæsterne. Herfra ledes du helt naturligt ind i det skønne køkken-alrum med et dejligt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti. Herfra er der endvidere udsigt mod syd, samt adgang til skøn sydvendt terrasse. I alrummet er der god plads til langbordet og i køkkenet er der godt med bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til meget stort bryggers med plads til alt det praktiske. Dette er den naturlige indgang i dagligdagen, da der her er adgang direkte fra indkørslen og garagen.

Fra alrummet er der adgang til værelsesafdelingen med 2 gode værelser, et meget stort soveværelse med skabsvæg, terrassedør og adgang til badeværelse. Badeværelset er med gulvvarme og er meget stort med dobbelt håndvask, badekar, bruseniche og sauna. Badeværelset har også adgang fra værelsesgangen.

Fra forgangen er der adgang til 1. sal.

1. SAL er indrettet med endnu et badeværelse med bruseniche, 2 gode værelser, et depotrum og en fantastisk stor stue med panoramaudsigt mod vest ind mod Aalborg. I stuen er der endvidere gode muligheder for at lave yderligere udsigt mod syd.

Præsenteret forhave og dejlig ugeneret sydvestvendt have bag huset, hvor du altid finde sol og læ. Her er der masser af plads til børnenes leg, trampolin og boldspil.

Endvidere tilhørende god garage med redskabsrum.

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



1. sal: Stue



1. sal: Stue



Køkken-alrum



Køkken



Køkken



1. sal: Badeværelse

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



Soveværelse



Værelse



Arbejdsværelse



Værelse



Værelse



1. sal: Stue

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



1. sal: Stue



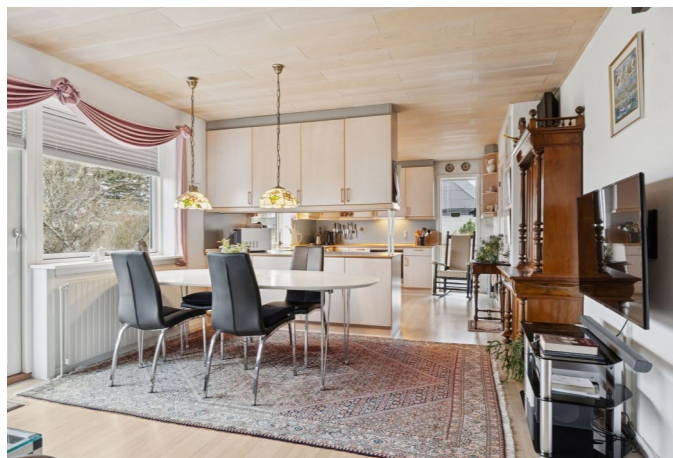
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken-alrum



Køkken

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



Bryggers



Udsigt



Udsigt



Altan



Set fra vejen



Set fra haven

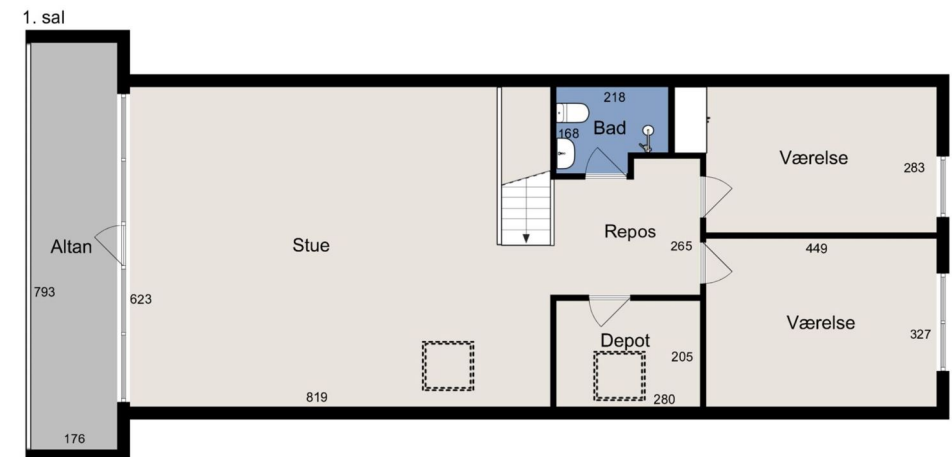
Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 dg Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328970
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.172.000 kr.
Grundværdi:	1.348.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.537.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.078.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	942 m ²
Boligareal i alt:	240 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.08.1968 lbnr. 956995-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 2 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 956996-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Gram køleskab - Gram fryser - Miele keramisk kogeplade - Miele ovn - Brandt emhætte - Bosch opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine - Blomberg tørretumbler
GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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.: 34.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 32.804,68
Vand og kloak i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 4.723,73

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 risiko for brand.

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: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.942	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.980	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Husforsikring	kr.	5.378	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.029.009
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

29.959

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.079 md./ 192.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.008 md./ 156.097 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: 30.01.2026
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: Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.497

Dato: 30.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
14.12.2025.: Ingen forbehold. Jf. police/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