



REAL

Straussvej 51, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.026	Grund m ²	726
Byggeår	1985	Energimærke	B

Sagsnr. **47425042**

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: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026



På en fredelig adresse i det attraktive Frejlev finder du denne indflytningsklare villa på hele 140 kvadratmeter – perfekt til den moderne familie, der ønsker både komfort, plads og en nem hverdag i rolige omgivelser.

Ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering i 2008, hvor blandt andet tag, køkken, badeværelse, toilet, gulve, lofter og de fleste vinduer blev fornyet. Resultatet er en lys og moderne bolig med lækre materialer og en gennemtænk planløsning.

Boligen byder på fire gode værelser, som giver rigeligt med plads til både børn, kontor og gæster. Det store og åbne køkken-alrum er hjemmets hjerte, hvor det stilrene JKE-køkken kombineres med masser af lys og plads til fællesskab. Herfra er der åben forbindelse til en rummelig og lys stue, som har direkte udgang til den solrige terrasse og have.

På både badeværelse, toilet, bryggers, i fordelingsgangen, værelset op til stuen samt køkken-alrummet og stuen er der installeret gulvvarme, som sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Udendørs venter en dejlig overdækket terrasse foran huset, hvor du kan nyde sommeraftenerne, og bag huset er der en god og ugeneret terrasse samt have, hvor der er plads til leg og afslapning. Derudover medfølger en stor dobbelt garage på hele 80 kvadratmeter med monteret varmepumpe, som giver masser af plads til både biler, opbevaring og hobbyaktiviteter.

Med sin gennemførte renovering, gode planløsning og attraktive beliggenhed er denne villa et oplagt valg for dig, der søger et hjem med både funktionalitet og charme. Her kan I flytte direkte ind og nyde hverdagen fra dag ét – med plads til både familieliv og fritid.

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: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026



Stue



Terrasse



Værelse 1



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 2

Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026



Værelse 3



Værelse 4



Toilet



Bryggers



Terrasse



Terrasse

Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026



Ejendommen



Have



Terrasse



Dobbelt garage



Garage



Ejendommen

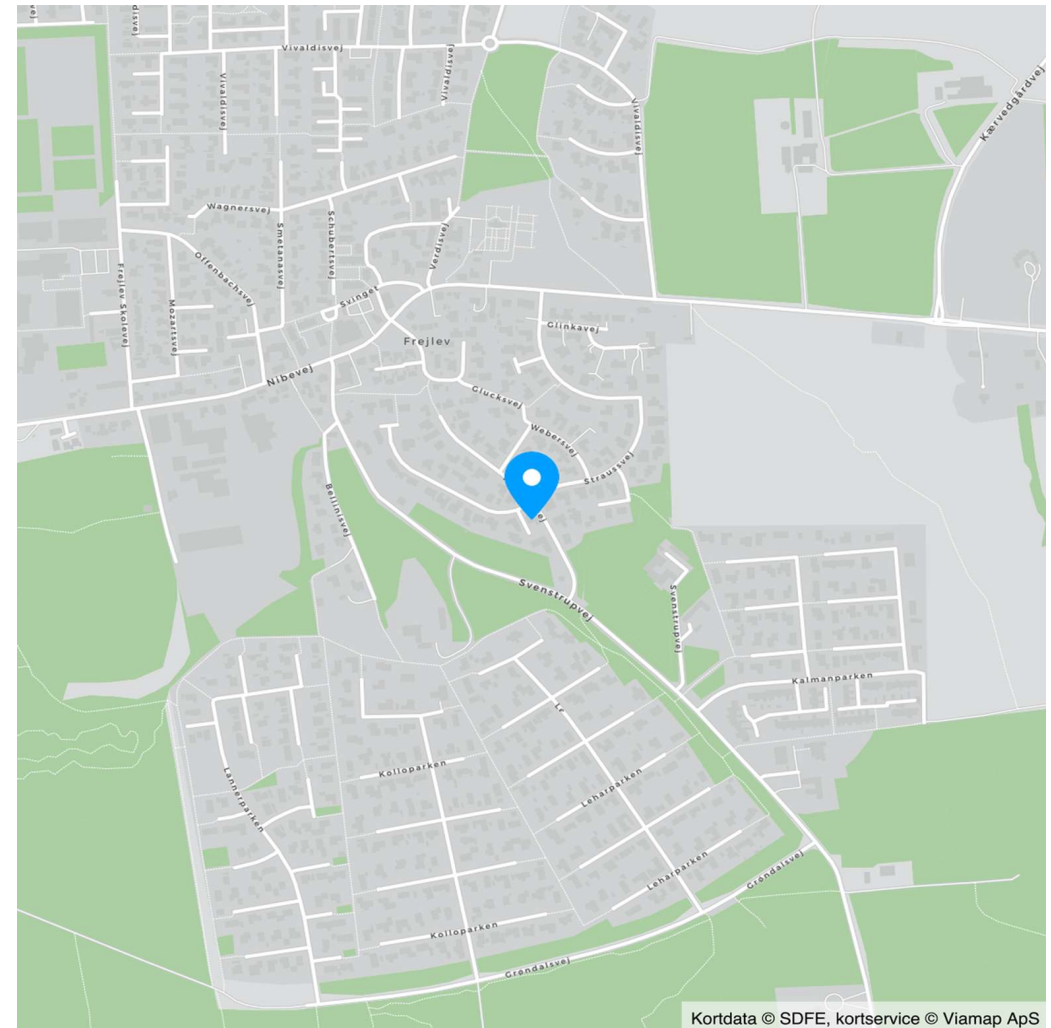
Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3be Frejlev By, Frejlev
BFE-nr.:	3301979
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.656.000
Grundværdi:	1.061.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.124.800
Grundlag for grundskyld:	848.800

Arealer**

Grundareal:	726 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækning:	9 m ²
Overdækket terrasse:	16 m ²
Garage:	80 m ²

** 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: 03.12.1965 - Dok om bygningers opførelse af røde ell gule teglsten eller hvidmalede gasbetonsten
- Nr. 2: 22.02.1984 - Dok om at der ikke må bygges højere end at der er fri udsigt mod fjorden mv

Planer

Kommuneplan 6.3.B1 - Glucksvej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Eico), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.12.2023 - 30.11.2024 på 16.029,69 kr.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelsesgebyr
Husforsikring

kr. 10.836
kr. 6.281
kr. 3.588
kr. 209
kr. 3.398

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 3.495.000
kr. 22.850
kr. 3.517.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.313

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 19.130 md. / 229.556 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.303 md. / 183.636 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.026

Dato: 27.03.2026

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:

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:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Olietank:

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.