

REAL



## Johan Strøms Vej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>217</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>2.930</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>721</b>
Byggeår/ombygget	<b>1968/1982</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **464-0096**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026



### HØJT BELIGGENDE VILLA TIL DEN STORE FAMILIE

Attraktivt beliggende i Gug

- Stor familievilla med god udsigt
- Soveværelse og hele 5 værelser
- God planløsning
- Flere skønne stuer

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 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i rummelig præsenteret entré med god plads til at modtage gæsterne, herfra er der adgang til lyst gæstetoilet. Du ledes helt naturligt ind i den hyggelige pejsestue, der indbyder til hygge og afslapning. Pejsestuen er i åben forbindelse med spisestue med plads til langbordet og herfra er der udgang til delvist overdækket terrasse. Fra spisestuen er der adgang til lyst køkken med spiseplads og god bord- og skabsplads. Er du mere til køkkenalrum, kan det nemt laves her. Herudover er fordelingsgang til godt nyere renoveret bryggers, skønt badeværelse med stor brusekabine, soveværelse med skabsvæg og 2 børneværelser. PÅ 1. SAL er der mange steder en fantastisk udsigt og her finder du soveværelse med udgang til altan med udsigt ind over Aalborg, toilet, der er forberedt til at kunne udvides til badeværelse, samt 3 gode værelser og stort depotrum.

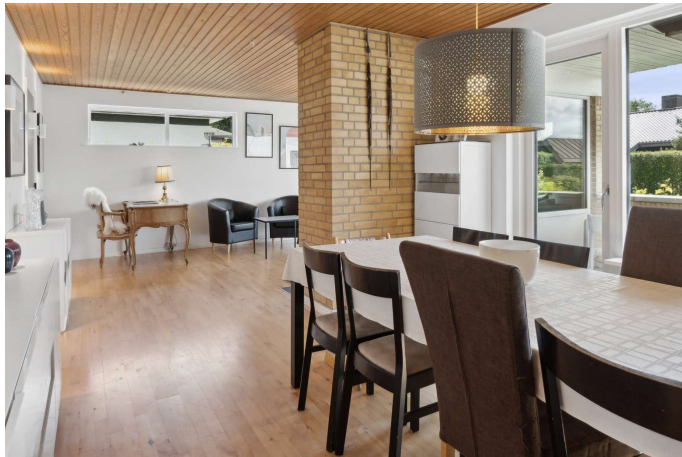
Præsenteret forhøje med skøn stor ugeneret delvist overdækket terrasse med plads til grill og hygge, samt dejlig ugeneret have bag huset, hvor du altid finde sol og læ. Her er der masser af plads til børnenes leg.

Alle vinduer i stueplan og 2 stk. på 1. sal er udskiftet for nyligt. herudover er der virkelig god garage.

Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

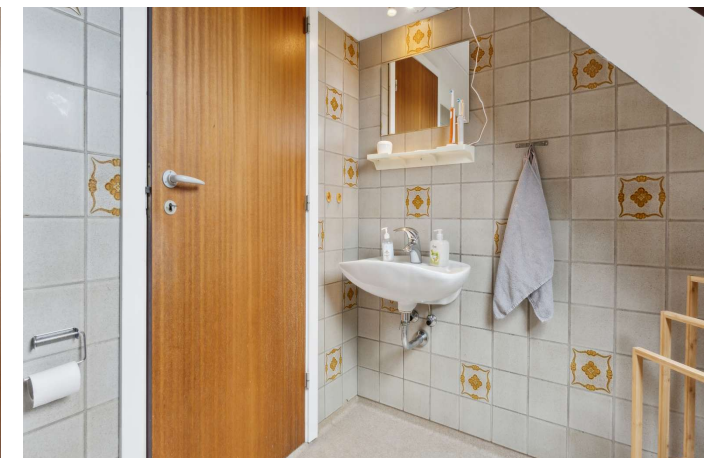
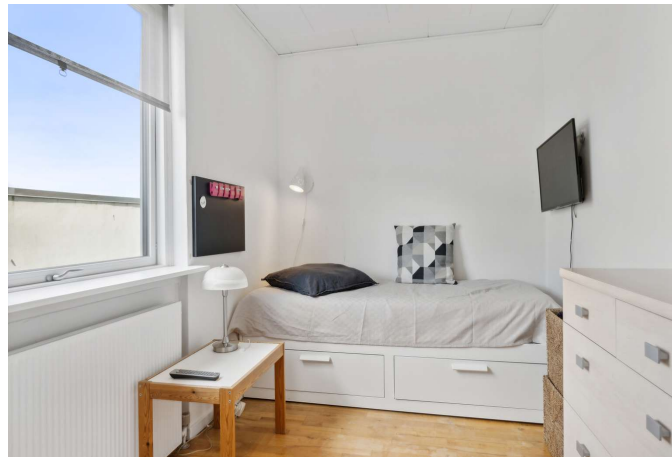
Dato: 01.07.2026



Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026





Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026



Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026



**RealMæglerne** Brian Harbo

CVR-nr. 33086121

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ

Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk

[www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)



---

Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026





Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 4er Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329006  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1968/1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.123.000  
Grundværdi: 1.345.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.498.400  
Grundlag for grundskyld: 1.076.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 721 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 217 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.08.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 2: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

**Planer**

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.  
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Tilbehør:

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

Gorenje køleskab - Electrolux fryser - Voss ovn keramisk kogeplade - AEG emhætte - Gram opvaskemaskine  
Point vaskemaskine og tørretumbler i etFibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

05.08.2024.: Ingen forbehold.Jf. mail/Norvin

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2022. - 30.09.2023. kr. 14.792,70

Vand og kloak i perioden 12.10.2022. - 30.09.2023. kr. 7.114,34

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Johan Strøms Vej 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.742	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.962	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.949
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	3.026.799
Rottebekæmpelse	kr.	84			
Husforsikring	kr.	10.257	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.	35.161			

**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 7, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0096  
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 01.07.2026

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. 2.400.000

Nr. 4: hovedstol kr. 512.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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 mangeårs 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  
RealMæglerne Brian Harbo