



REAL

Straussvej 51, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.130	Grund m2	726
Byggear	1985	Energimærke	B

Sagsnr. **47425042**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings 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. 2.130

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

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. 2.130

Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 be Frejlev By, Frejlev
BFE-nr.:	3301979
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	726 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	80 m ²
Overdækket terrasse mod indkørsel:	16 m ²
Overdækning ved siden af garage:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Glucksvej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.1965 lbnr. 928566-76 Tillægstekst Dok om bygningers opførelse af røde ell gule teglsten eller hvidmalede gasbetonsten
Nr. 2 lyst d. 22.02.1984 lbnr. 928567-76 Tillægstekst Dok om at der ikke må bygges højere end at der er fri udsigt mod fjorden mv

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.



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.



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

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.836	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.724	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	3.398	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation	kr.	3.393	I alt	kr.	3.523.475
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	209			
Ejerudgift i alt 1 år		25.560			

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 18.849 md./ 226.189 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.082 md./ 180.978 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% 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: 13.12.2025
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: Straussvej 51, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47425042
Ejerudgift/md.: kr. 2.130

Dato: 13.12.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.635.000	1.762.263	1.725.531	DKK	3,66	71.391	27,50	2,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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