



REAL

Johan Strøms Vej 12, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	240
Kontant	2.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.504	Grund m ²	942
Byggeår	1970	Energimærke	+ C

Sagsnr. **464-0342**

RealMæglerne Brian Harbo

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

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

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026



UDSIGTS FAMILIEVILLA I GUG

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, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026

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, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026



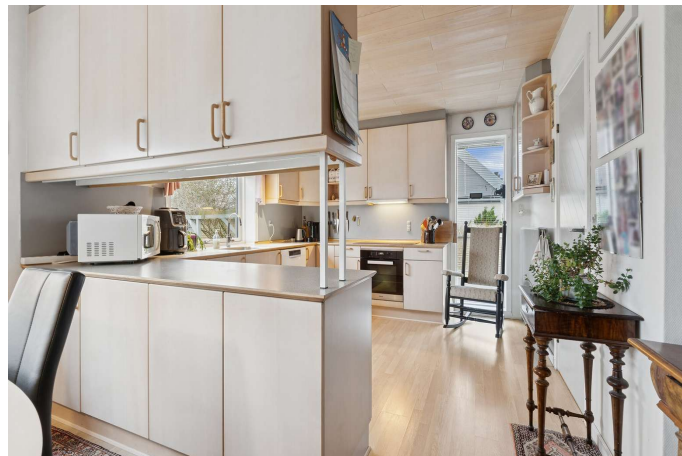
1. sal: Stue



1. sal: Stue



Køkken-alrum



Køkken



Køkken



1. sal: Badeværelse

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

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026



Soveværelse



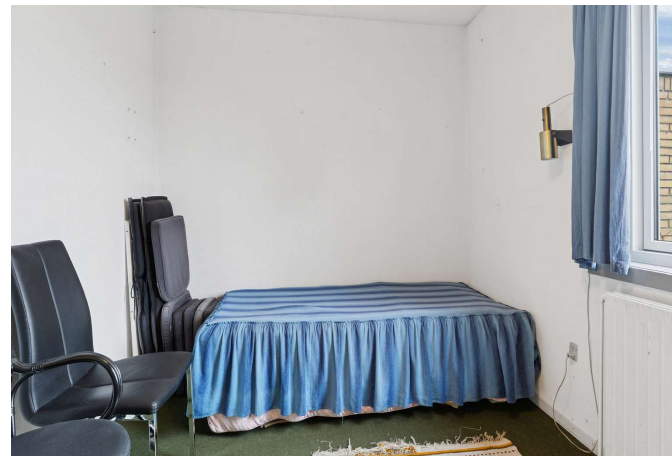
Værelse



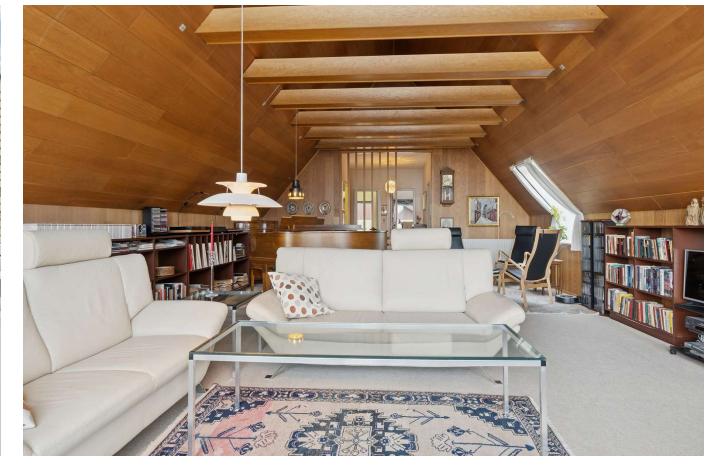
Arbejdsværelse



Værelse



Værelse

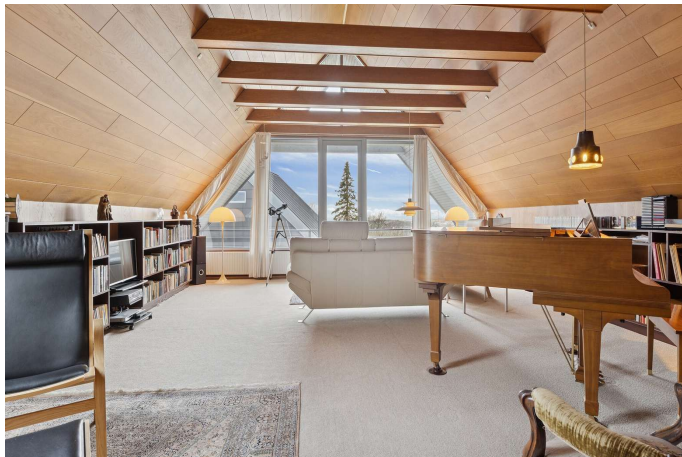


1. sal: Stue

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

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

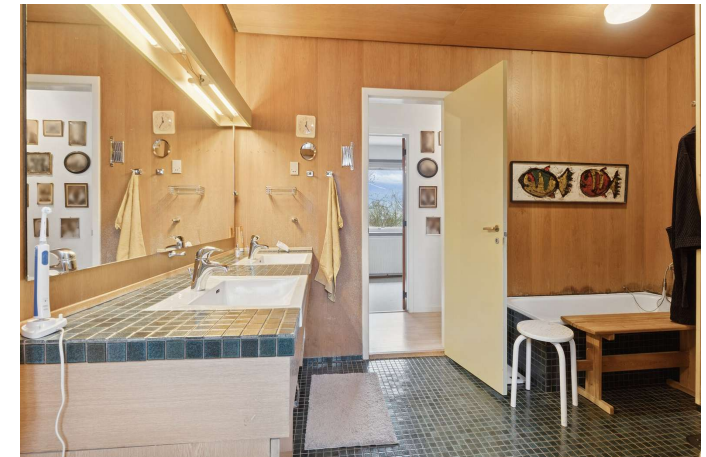
Dato: 22.03.2026



1. sal: Stue



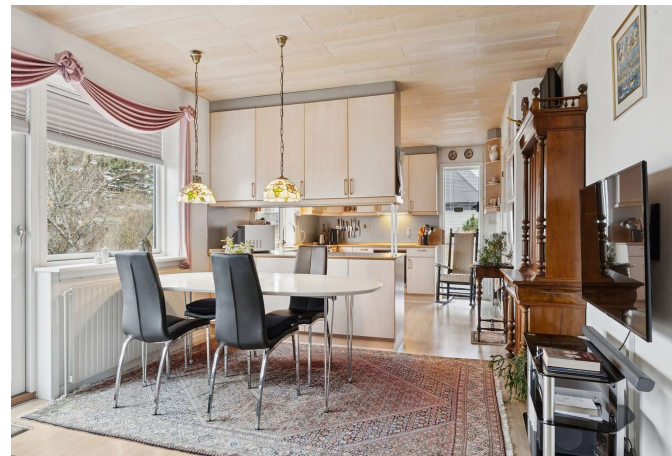
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken-alrum



Køkken

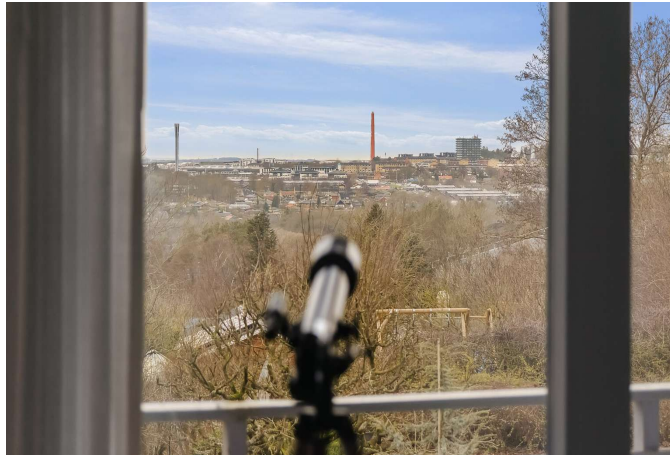
Adresse: Johan Strøms Vej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026



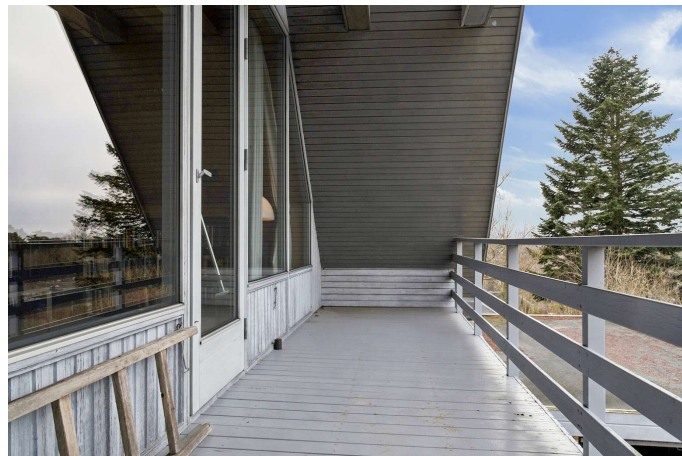
Bryggers



Udsigt



Udsigt



Altan



Set fra vejen



Set fra haven

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

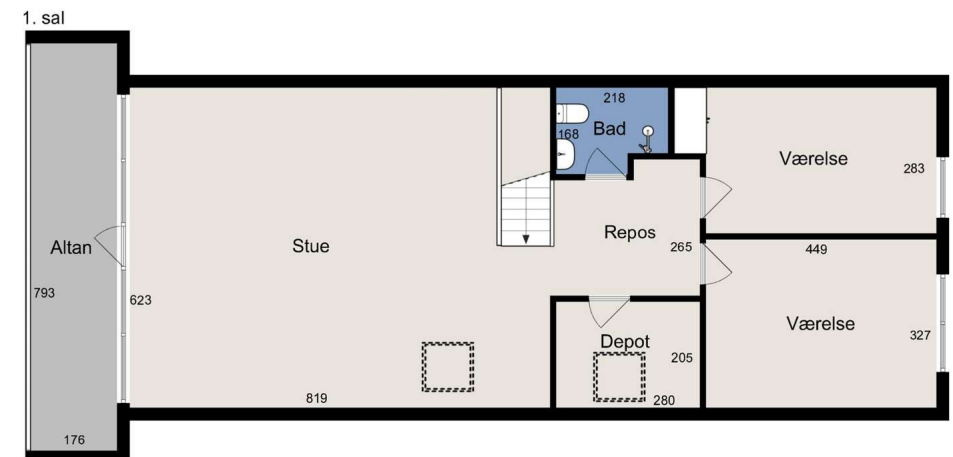
Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

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

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



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

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 942 m²
Boligareal i alt: 240 m²

Øvrige arealer:
Garage: 32 m²

** 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: 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):

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.

14.12.2025.: Ingen forbehold. Jf.police/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.900 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsoptstillingens 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: 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.942	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.980	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Rottebekæmpelse	kr.	229	I alt	kr.	3.029.009
Husforsikring	kr.	5.378	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.	30.045			

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, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0342
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 22.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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 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