

REAL



## Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.312</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>724</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **464-0348**

**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: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026



### ATTRAKTIVT BELIGGENDE I GUG

Attraktivt beliggende villa i Gug med mange muligheder

Omfattende renovering må forventes - eller måske du vil bygge din drømmevilla her?

- God planløsning
- Muligheder for moderne indretning
- God lukket sydvestvendt have
- Attraktivt beliggende beliggende nær Gug Skole
- Vil du bygge nyt, er der mulighed for udnyttelse af overetage

### BELIGGENHED:

Denne villa ligger på en meget attraktiv beliggenhed i gåafstand til Gug Skole. Beliggenheden på rolig stikvej er særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende Supersygehus, 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: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026

---

**BESKRIVELSE BOLIG:**

Der skal forventes en del renovering af boligen, der er indrettet med entré, soveværelse og 2 værelser, rummeligt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle, samt køkken og vinkelstue med udgang til overdækket terrasse. Stuen ligger lige op af køkkenet, så du nemt kan lave det moderne køkken-alrum.

God lukket sydvestvendt have med god plads til børnenes boldspil, trampolin og leg, samt terrasse hvor der er plads til grill og hygge.

I haven er der også et stort anneks, der har mange anvendelsesmuligheder.

Herudover tilhørende garage med elport.

Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

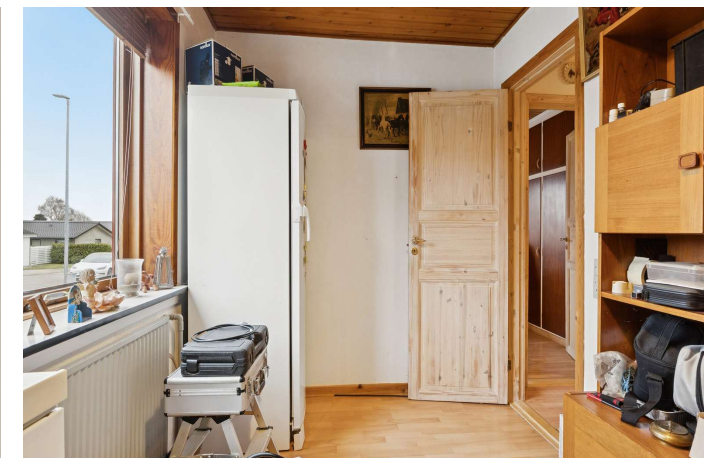
Dato: 28.03.2026



Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026



Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

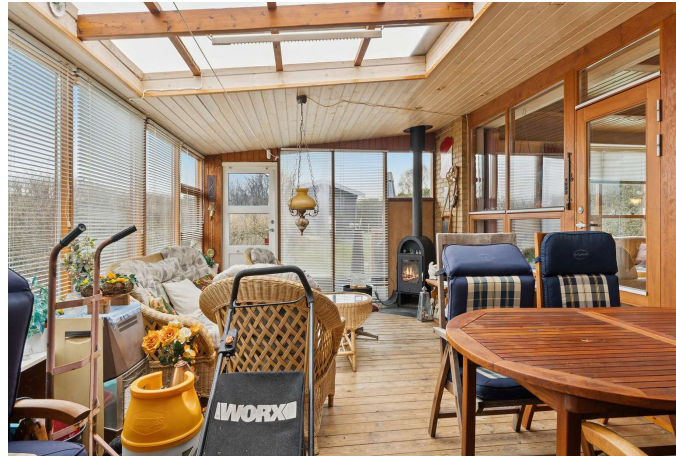
Dato: 28.03.2026



Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026





---

Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026

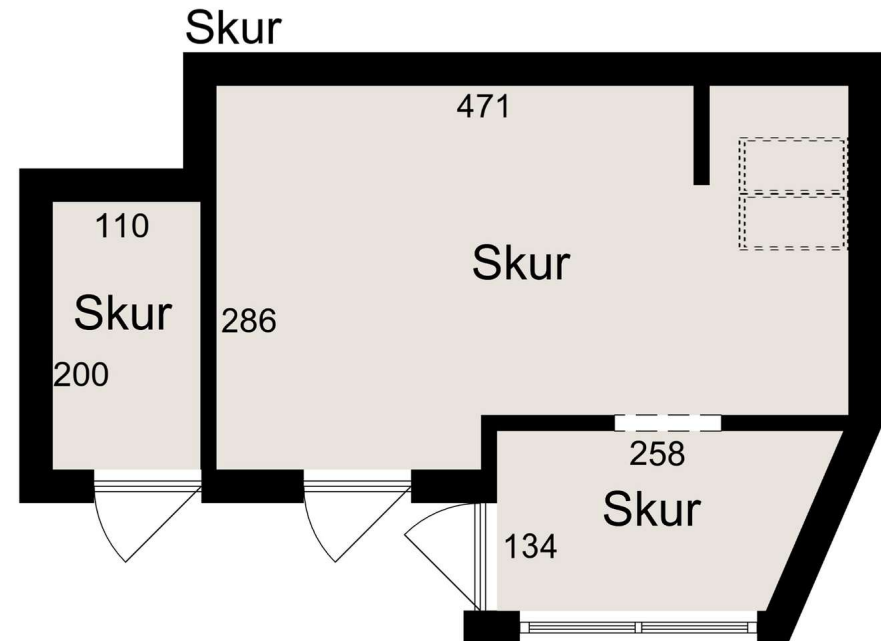




Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Loft



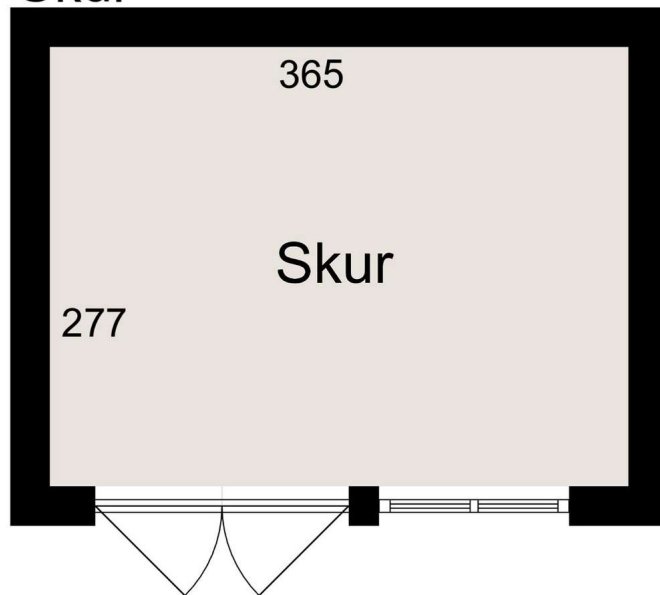
Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026



Skur



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

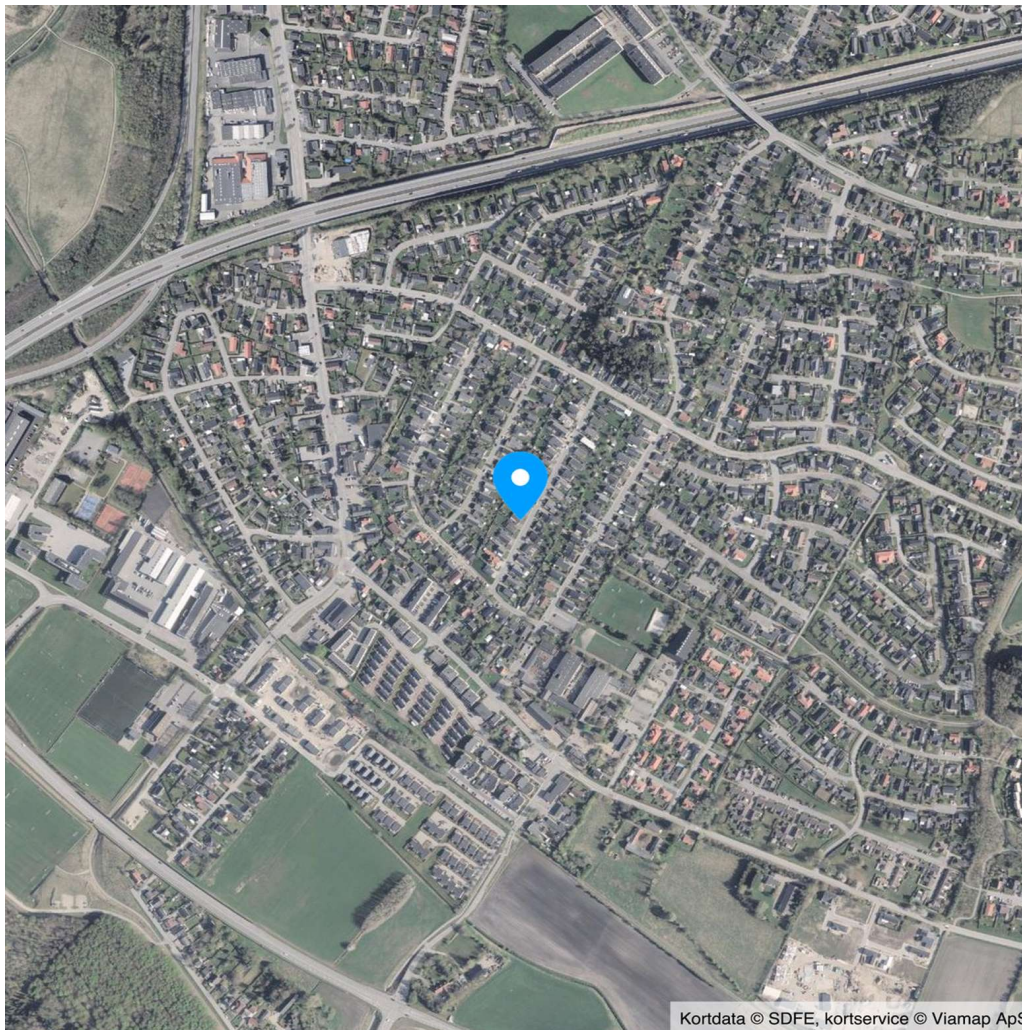
Alle plan (1x1)



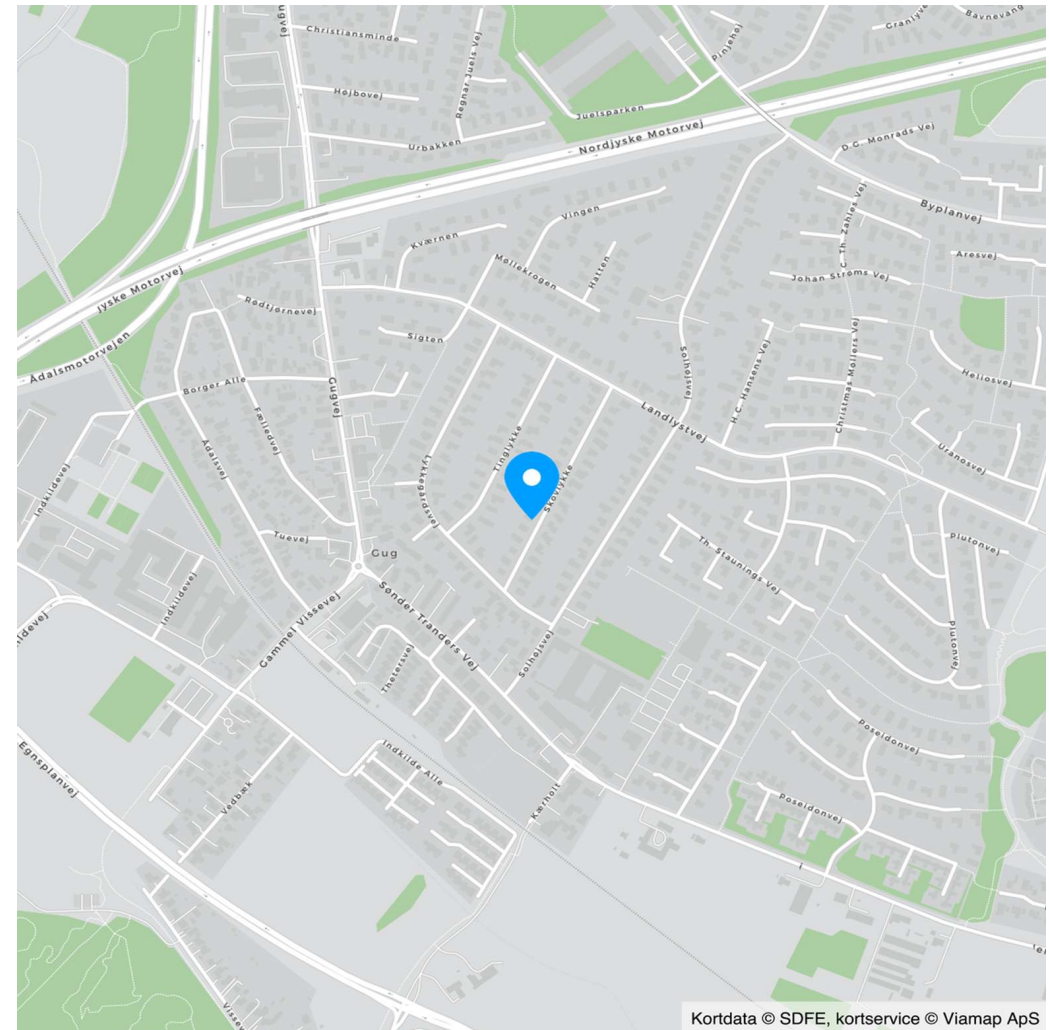
Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 5æe Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329311  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.990.000  
Grundværdi: 1.479.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.592.000  
Grundlag for grundskyld: 1.183.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 724 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 112 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 12 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: 30.04.1962 - Dok om betingelse for opførelse af, ændringer af beboelses ejendomme, forbud mod erhvervsvirksomhed mv  
- Nr. 2: 16.10.1964 - Dok om vandværk mv  
- Nr. 3: 30.10.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 4: 06.01.1966 - Dok om forpligtelse til at tåle garage mv  
- Nr. 5: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

**Planer**

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

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab - Electrolux fryser - Gram komfur med keramisk kogeplade - emhætte - Siemens opvaskemaskine  
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler  
Ejendommen sælges som dødsbo, hvorfor medfølgende tilbehør overtages som beset og der er ingen garanti for funktionsduelighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

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

13.01.2026.: Ingen forbehold. Jf.police/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen sælges som dødsbo, hvorfor der ikke foreligger retvisende forbrugsopgørelser.

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: 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 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: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Rottebekæmpelse  
 Husforsikring

kr. 8.119  
 kr. 8.756  
 kr. 3.516  
 kr. 600  
 kr. 189  
 kr. 6.561

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Halv ejerskifteforsikringspræmie  
 I alt

kr. 1.995.000  
 kr. 13.850  
 kr. 7.646  
 kr. 2.016.496

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. 27.741

**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: Skovlykke 26, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0348  
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 28.03.2026

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:

# 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