

Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**131**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.395**	Grund m^2	**788**
Byggeår/ombygget	**1963/2000**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **464-0431**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026



- Godt udnyttet etplans villa
- Skøn lys stue med udsigt mod syd og Kongshøjskoven
- Fint badeværelse og bryggers
- Godt køkken-alrum i åben forbindelse med stue
- Skøn sydvendt terrasse
- Dejlig lukket ugeneret sydvestvendt have
- Isoleret garage og carport
- Hulmursisoleret i 2024

BELIGGENHED:
Denne skønne lyse villa ligger på en attraktiv beliggenhed i Gug. Beliggenheden nær Gug Skole, 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 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. Det nye 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i lys entré hvorfra der er adgang til rummeligt bryggers. Du ledes helt naturligt fra entréen ind i resten af villaen. Der er et fint køkken-alrum med gulvvarme, hvor der i køkkenet er godt med bord- og opbevaringsplads. I alrummet har du god plads til langbordet, hvor du kan samle venner og familie til hyggeligt samvær. Alrummet er via fransk dør i åben forbindelse med stuen med gulvvarme, hvor der er god plads til sofagruppen, hvor familien kan slappe af og hygge sig sammen. Stuen er med dejligt lysindfald fra de syd- og vestvendte vinduespartier. Herudover er der en fantastisk udsigt fra stuen.
Endvidere er der værelsesafdeling, hvor der er gang med masser af skabe, soveværelse med skabe og udgang til terrassen, samt 3 gode værelser. Herudover er der lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Dejlig lukket og ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover flere skønne terrasseområder der vender helt rigtigt i forhold til solen. Så I kan altid finde læ og sol, samt god plads til grill, hygge og solbadning.

Herudover er der tilhørende garage, carport, isoleret værksted og ekstra udhus.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

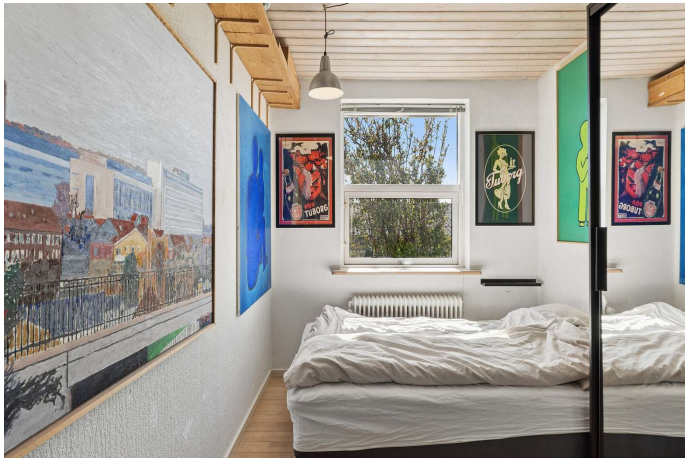
Dato: 11.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026













Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026







Luftfoto



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

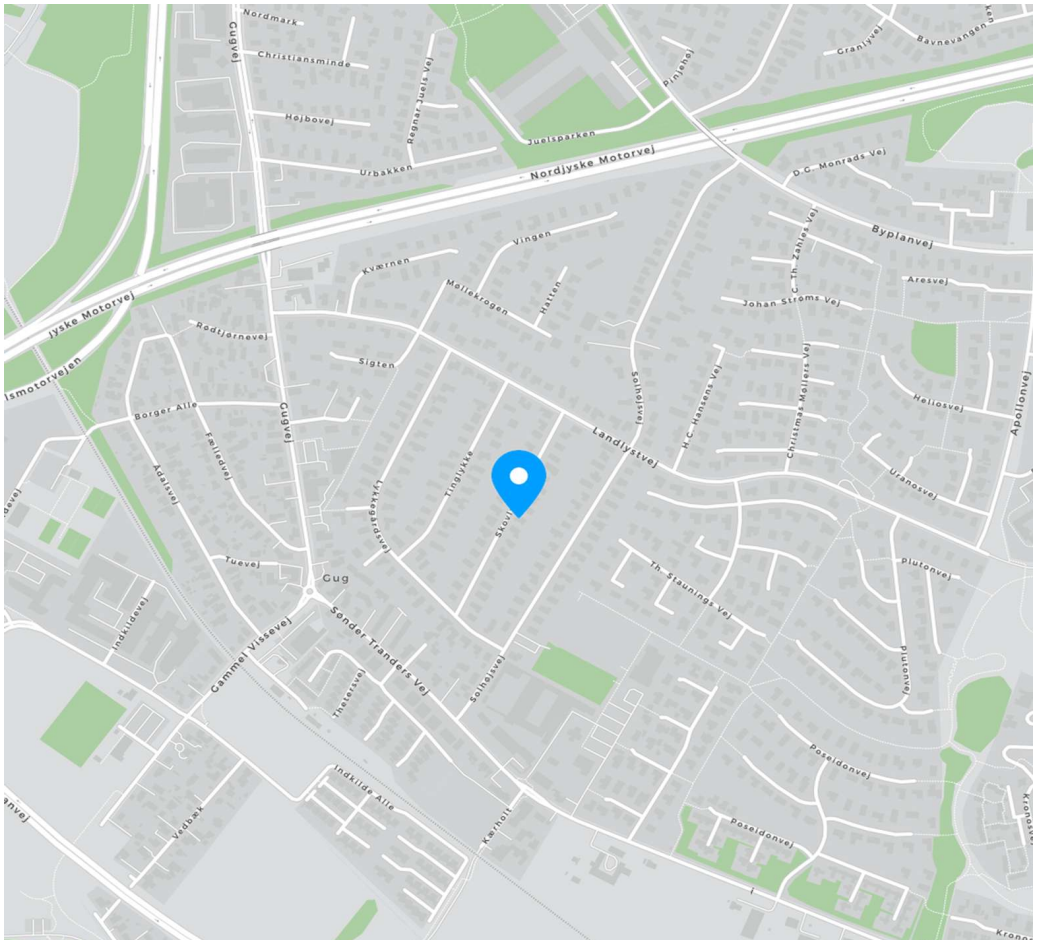
Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026



Stueplan



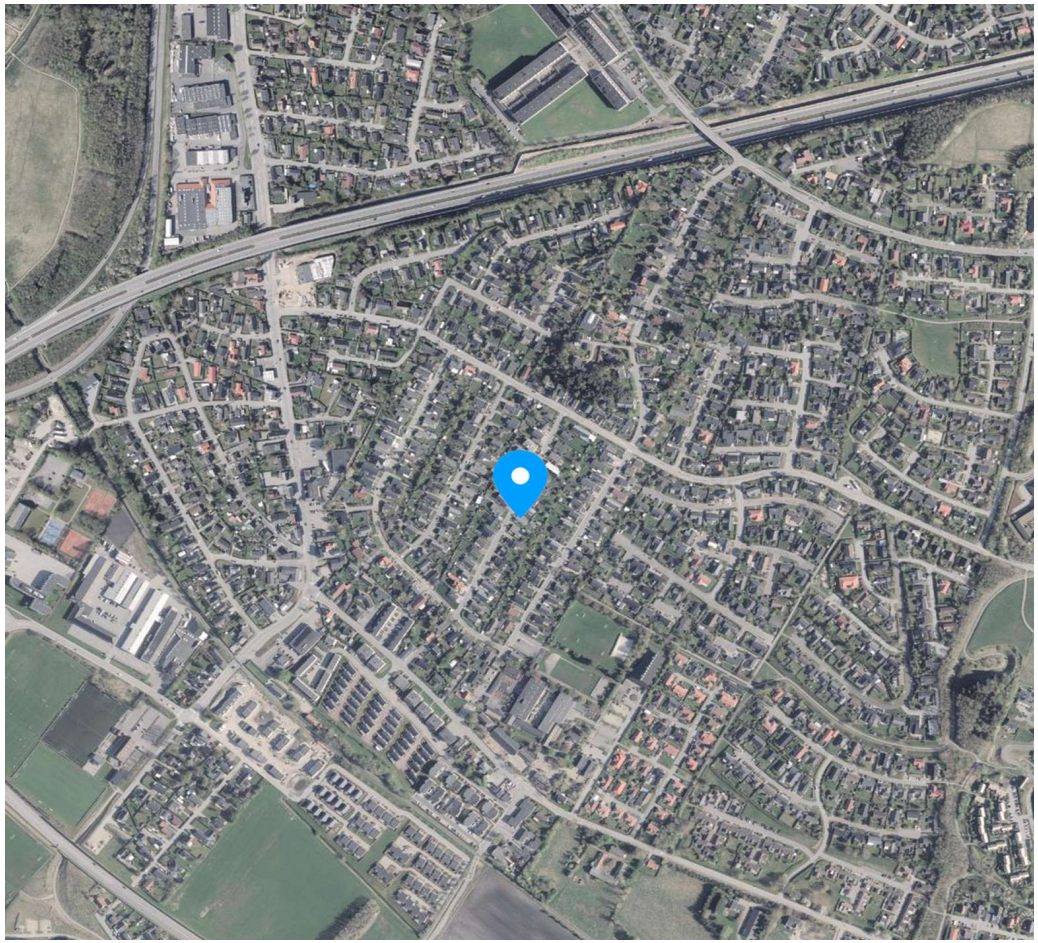
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5fv Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329333
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.504.000
Grundværdi:	1.627.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.003.200
Grundlag for grundskyld:	1.301.600

Arealer**

Grundareal:	788 m^2
Boligareal i alt:	131 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	33 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: 30.04.1962 - Dok om betingelse for opførelse af, ændringer af beboelses ejendomme, forbud mod erhvervsvirksomhed mv
- Nr. 2: 21.06.1962 - Dok om vandværk mv
- Nr. 3: 12.03.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

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

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

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

Køleskab (Electrolux), Fryser (Atlas), Emhætte, Ovn (Samsung), Komfur (Gorenje, Keramisk), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026

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: Ingen forbehold jf. police/Harbo

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. Kr. 16.880.60
Kloak 03.01.2025. - 31.12.2025. kr. 3.795,39

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0431
Ejerudgift/md.: kr. 2.395

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.216
Grundskyld	kr.	9.632
Renovation	kr.	3.516
Bidragsopgørelse	kr.	222
Forsikring	kr.	5.149
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.735

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.519.917

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Skovlykke 19, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 2.495.000	Sagsnr.: 464-0431 Ejerudgift/md.: kr. 2.395	Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 757.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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