



REAL

Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	194
Kontant	5.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.637	Grund m ²	720
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **464-0496**

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: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026



Moderne villa i naturskønne omgivelser

- Nyere Milton villa fra 2020 med minimal vedligeholdelse
- Lys og moderne stil
- Alt i bedste kvalitet
- Gulvvarme overalt og ventilations system
- Lækkert stort køkken-alrum med skønt lysindfald
- Skøn stor stue
- Børne- og forældreafdeling
- HTH elementer overalt
- Skøn sydvendt terrasse

BELIGGENHED:

Denne moderne villa har en attraktiv beliggenhed i gåafstand til Gug Skole på rolig vej. Perfekt til børnefamilien med gåafstand til alle hverdagens fornødenheder. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne områder og et stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådal, Gug Alper, Kongshøjskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium. Det nye Supersygehus, Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej 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: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du parkerer i virkelig bred carport, så du kan gå tørskoet indenfor i den rummelige lyse entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til rummeligt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i husets hjerterum, det meget store lækre køkken-alrum, hvor der i køkkenet er masser af bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. Her kan familien samles om hygge, kulinariske oplevelser og samvær. I alrummet er der god plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Alrummet er i åben forbindelse med stor stue med god plads til sofa-gruppen, så familien kan samles om hygge og afslapning. Herfra er der udgang til stor sydvestvendt terrasse og haven. Herudover er der skøn forældreafdeling med værelse, der er indrettet som walk-in-closet (kan nemt ændres til værelse eller kontor), eget badeværelse med bruseniche og godt soveværelse. Herudover børneafdeling med 2 gode værelser og badeværelse med bruseniche.

God have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Terrasse med fuld fokus på udnyttelse af solen og plads til grill og hygge, mens du følger med i børnenes leg.

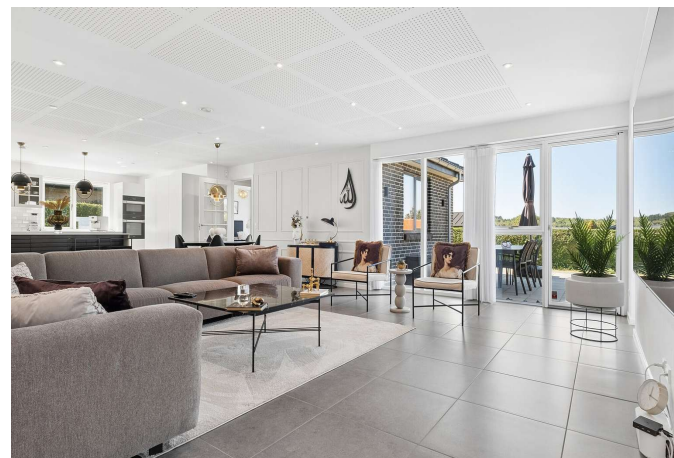
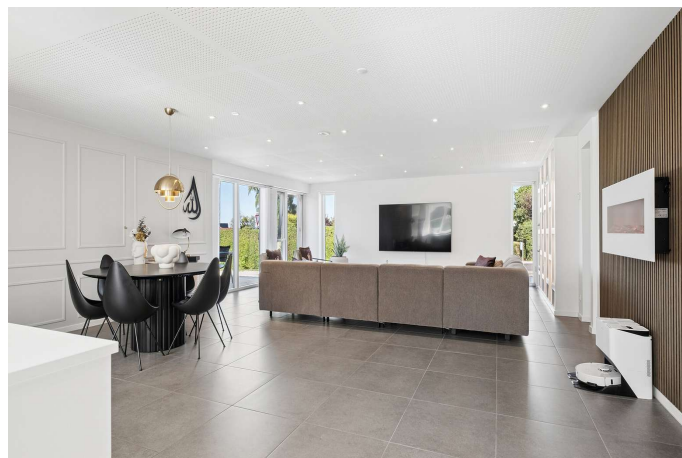
Som nævnt tilhørende meget bred carport med godt stort isoleret redskabsrum.

En KVALITETSVILLA der SKAL opleves - Ring 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

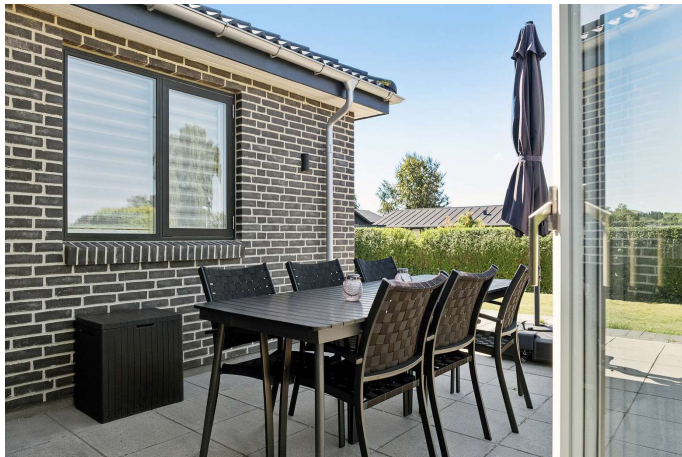
Dato: 13.09.2026



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026



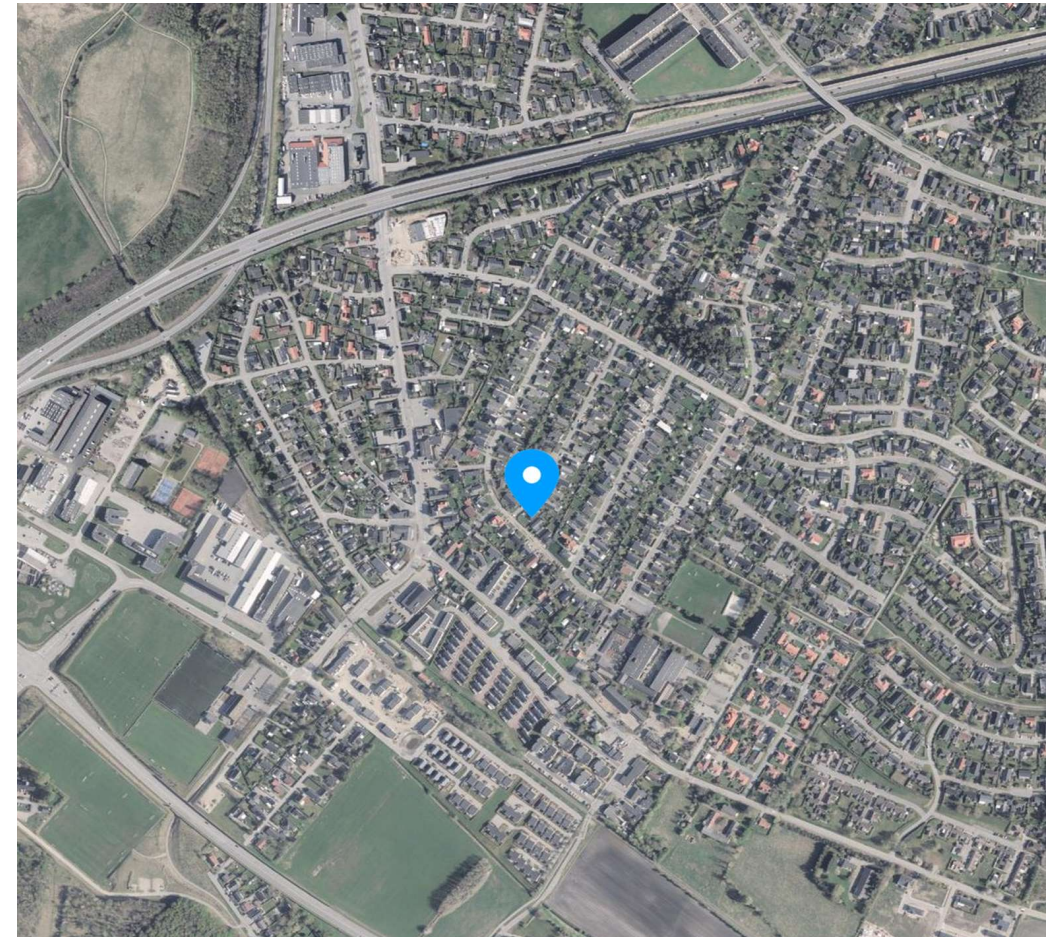
Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026



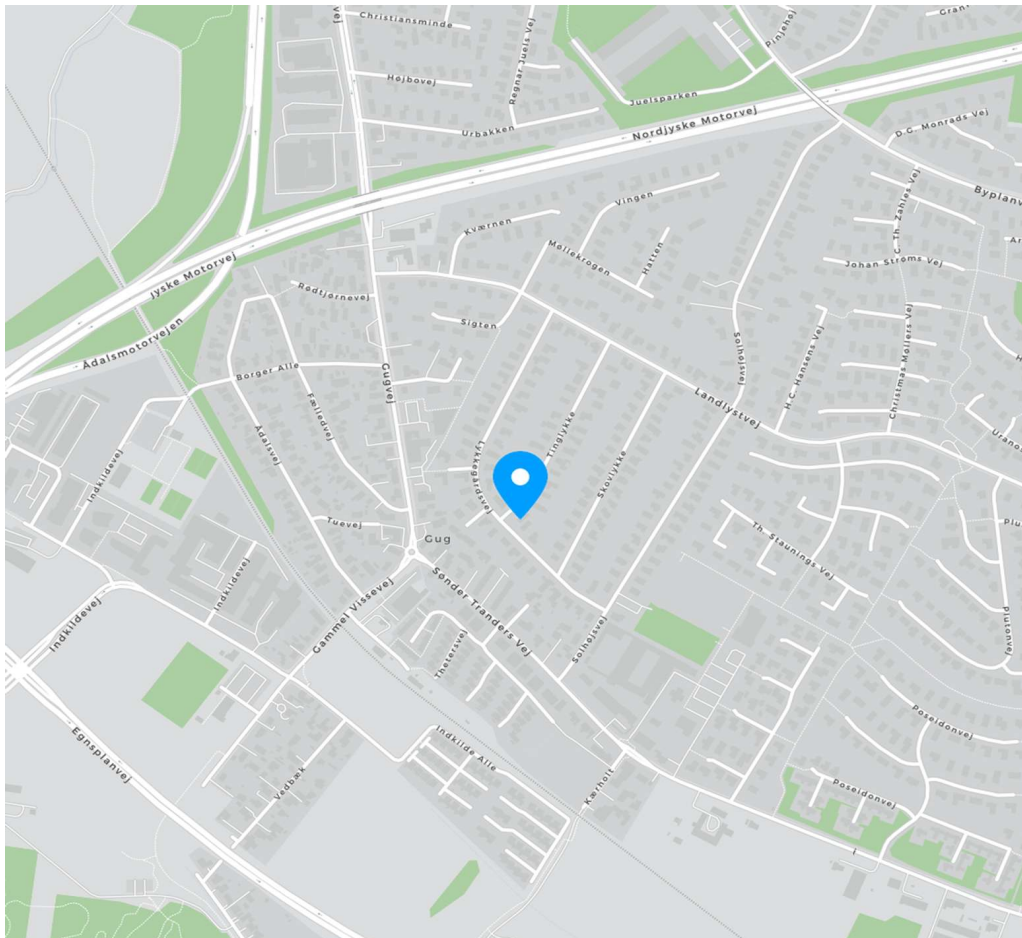
Stueplan



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 8ez Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3329956
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.186.000
Grundværdi: 1.290.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.348.800
Grundlag for grundskyld: 1.032.000

Arealer**

Grundareal: 720 m²
Boligareal i alt: 194 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 12 m²
Indbygget carport: 29 m²
Udhus: 12 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: 16.07.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 09.04.1965 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 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 (Samsung), Fryser (Samsung), Emhætte (Miele), Ovn (Miele, Indbygning), Ovn (Miele, Combi), Kogeplade (Miele, Induktion), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), (Quooker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: 25.08.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.743 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 12.016,91
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 10.004,12

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.079	Kontantpris	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	7.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Bidragsopgørelse	kr.	266	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	5.641.199
Forsikring	kr.	3.146	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.	31.643		

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: Lykkegårdsvej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 464-0496
Ejerudgift/md.: kr. 2.637

Dato: 13.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.899.013

Nr. 5: hovedstol kr. 691.000

Nr. 6: hovedstol kr. 500.000

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