

REAL



Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	100
Kontant	1.849.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.843	Grund m ²	402
Byggeår	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0503**

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: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026



Velholdt etplans rækkehus centralt i Gug

- Centralt beliggende på lukket stikvej
- Badeværelse med bruseniche og gulvvarme
- Rummeligt HTH køkken fra 2008
- Skøn udestue og ugeneret have og terrasse bag huset
- Nyere decratag
- Vinduer og døre løbende skiftet

BELIGGENHED:

Skønt delvist moderniseret etplans rækkehus med attraktiv beliggenhed centralt i Gug nær alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

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: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til et dejligt lyst delvist renoveret etplans rækkehus med nyere tag.

Du træder indenfor i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæsterne. Videre ind i huset er der adgang til et godt værelse, ligesom du helt naturligt ledes ind i den dejlige store lyse stue med skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til dejlig udestue, der forlænger sæsonen, samt terrasse og have. Herudover er der endnu et værelse, soveværelse med god skabsplads, fint badeværelse og rummeligt køkken med godt med bord- og skabsplads, samt spiseplads. Endelig er der stort bryggers med indgang.

Foran huset er der stort terrasseområde, hvor morgenkaffen kan nydes. Derudover er der bag huset, skøn ugeneret vestvendt have og terrasse så aftensolen kan nydes i fulde drag.

Tilhørende carport på egen grund, med redskabsrum.

Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

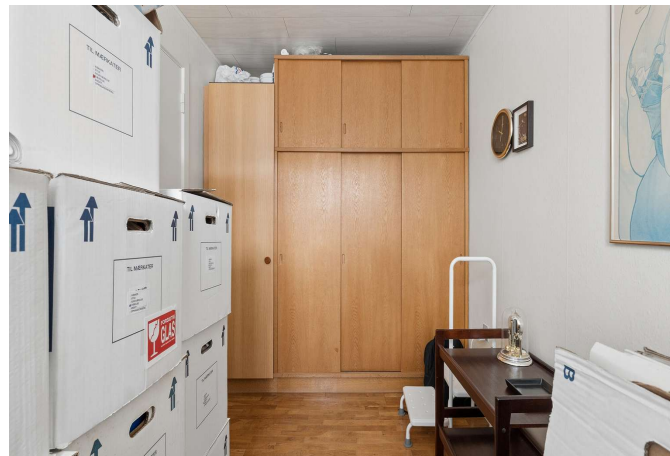
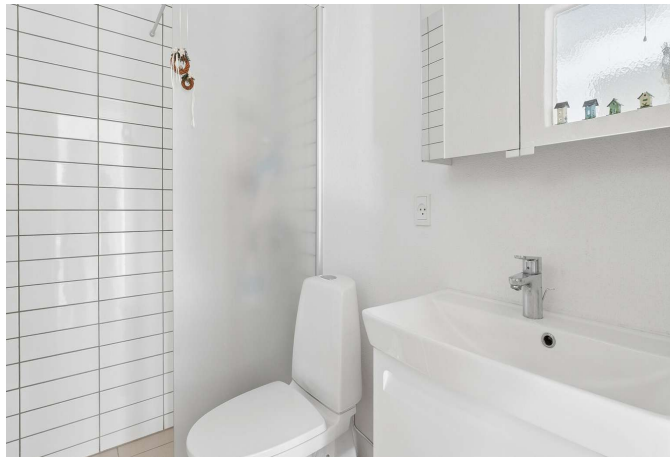
Dato: 03.10.2026



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

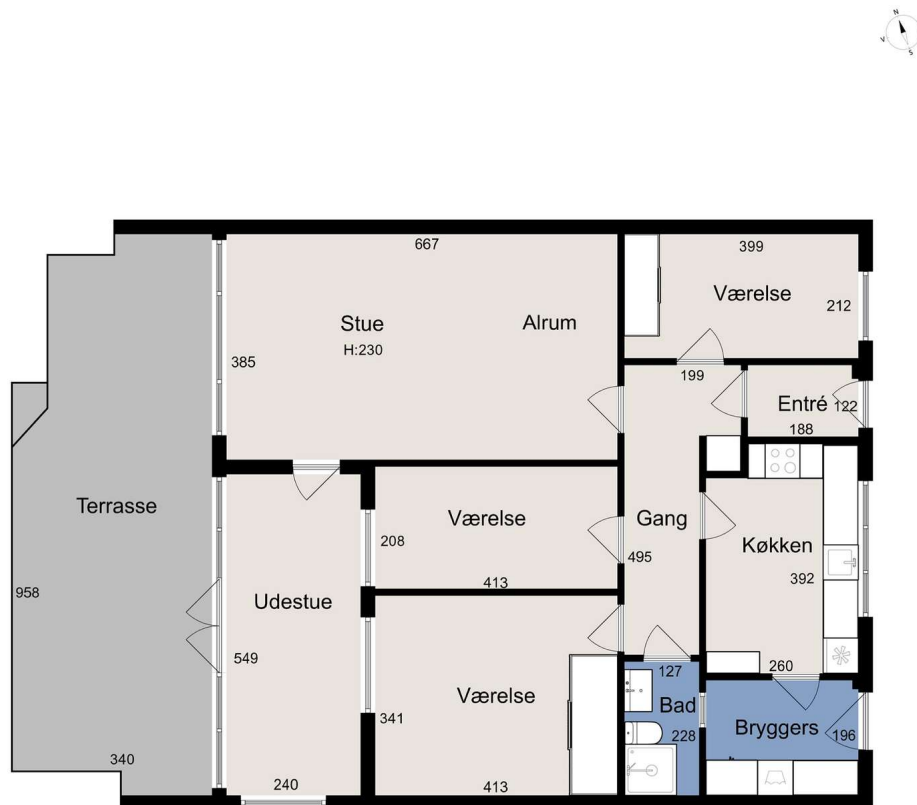
Dato: 03.10.2026



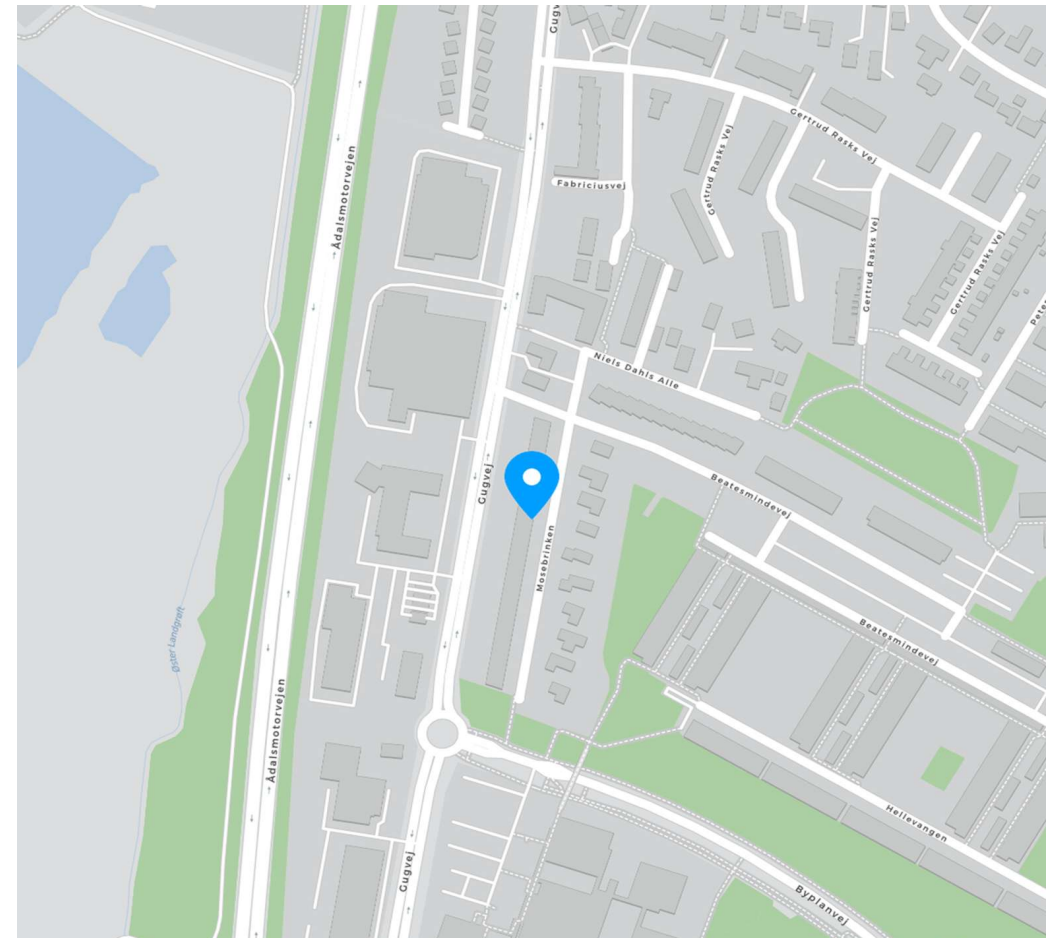
Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026



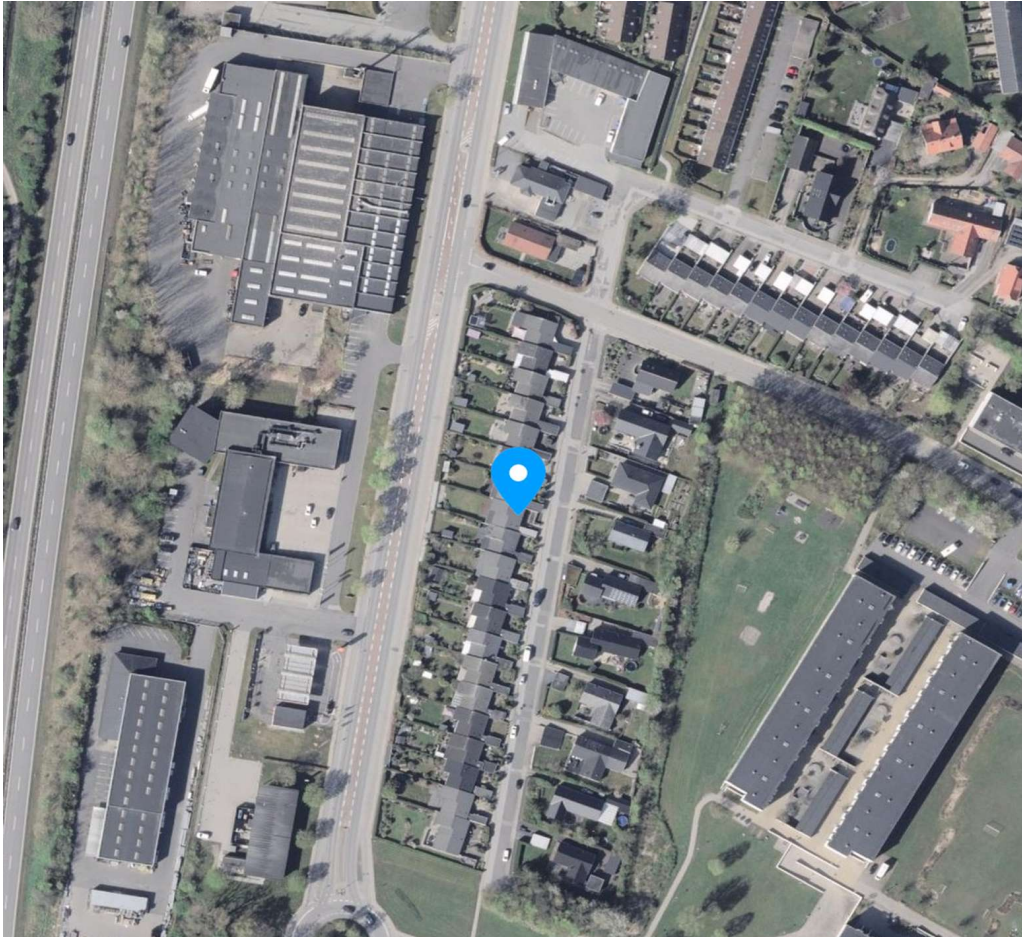
Stueplan



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 7aø Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3329693
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.556.000
Grundværdi: 898.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.244.800
Grundlag for grundskyld: 718.400

Arealer**

Grundareal: 402 m²
Boligareal i alt: 100 m²

Øvrige arealer:

Carport: 10 m²
Udhus: 4 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: 01.10.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.09.1964 - Dok om hegn, hegnsmur mv, carport/garage mv, tøjtørring
- Nr. 3: 04.09.1964 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 19.12.1968 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 5: 27.02.1974 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 01.09.1978 - Dok om forbud mod fjernelse af brandmur mv
- Nr. 7: 30.07.1981 - Lokalplan
- Nr. 8: 29.03.1996 - Dok om tagudskiftning mv

Planer

Kommuneplan 4.2.B5 - Gertrud Rasks Vej m.m.
Lokalplan 07-004 - Niels Dahls Allé, m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Scandomestic), Emhætte (Brandt), Komfur (Voss, med keramisk kogeplade), Vaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 16.09.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 12.465,27

Kloak 03.01.2025. - 31.12.2025. kr. 2.666,59

Vand 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 2.478,70

EI 01.07.2026. - 31.07.2026. kr. 243,63 (BEMÆRK perioden er en måned.)

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 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



Adresse: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.348	Kontantpris	kr. 1.849.000
Grundskyld	kr.	5.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.950
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.312
Forsikring	kr.	6.751	I alt	kr. 1.868.262
Bidragsopgørelse	kr.	181	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. 22.113		

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: Mosebrinken 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.849.000

Sagsnr.: 464-0503
Ejerudgift/md.: kr. 1.843

Dato: 03.10.2026

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 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. 9: hovedstol kr. 22.000

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