



REAL

Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.589	Grund m2	810
Byggear/ombygget	1964/1980	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0363**

RealMæglerne Brian Harbo

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

Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret udsigtvilla på attraktiv beliggenhed i Gug
223 etagemeter i boligstandard

- Totalrenoveret i perioden 2022 til nu
- Panoramaudsigt
- Fantastisk køkken-alrum med udsigt
- Gode værelser
- 50 kvm. underetage og 23 kvm. udestue i boligstandard
- Gulvvarme overalt (undtagen udestue)
- Skøn udsigtsterrasse
- God stor overdækket terrasse

BELIGGENHED:

Denne totalrenoverede spændende villa ligger højt med udsigt på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. 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, Kongshøjskoven, Østerådalen, Aalborg Universitet, 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: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025

Totalrenoveret udsigtvilla på attraktiv beliggenhed i Gug
223 etagemeter i boligstandard

- Totalrenoveret i perioden 2022 til nu
- Panoramaudsigt
- Fantastisk køkken-alrum med udsigt
- Gode værelser
- 50 kvm. underetage og 23 kvm. udestue i boligstandard
- Gulvvarme overalt (undtagen udestue)
- Skøn udsigtsterrasse
- God stor overdækket terrasse

BELIGGENHED:

Denne totalrenoverede spændende villa ligger højt med udsigt på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. 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, Kongshøjskoven, Østerådal, Aalborg Universitet, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du kommer til Møllekrogen 5, fornemmer du den store forandring dette hus har gennemgået under totalrenoveringen i perioden 2022 til nu.

Du bydes velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du helt naturligt ind i det helt fantastiske køkken-alrum med panoramaudsigt mod både syd og vest. I køkkenet er der elementer fra Kvik og her får du masser af bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der god plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige timer, mens i nyder udsigten. Alrummet er i åben forbindelse med stuen, samt med adgang til dejlig fuldt integreret udestue, i boligstandard, med udsigt og udgang til udsigts terrasse. I værelsesafdelingen er der badeværelse med bruseniche og 3 gode soveværelser, hvoraf det ene har direkte udgang til haven.

Underetagen er indrettet med stort vaskerum, skønt multirum med egen indgang, samt afdeling med stort badeværelse med bruseniche og badekar, samt to rum i værelsesstandard.

Have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Skønne terrasser hvor der er god plads til grill, hygge og afslapning i solen, mens du kan holde øje med børnenes leg i haven.

Tilhørende udhus i god stand med god plads til opbevaring.

Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Badeværelse

Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Badeværelse



Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



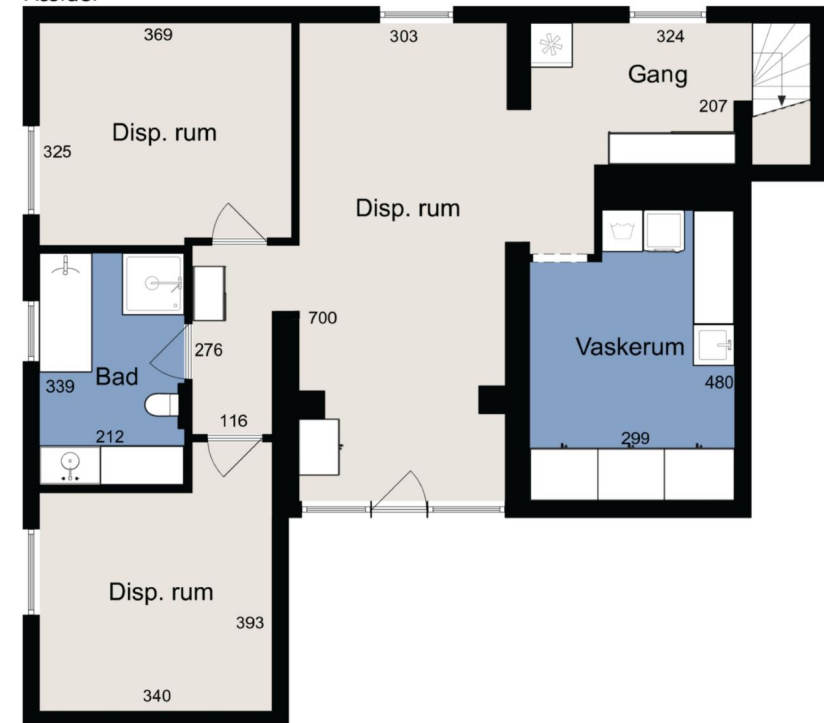
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Kælder

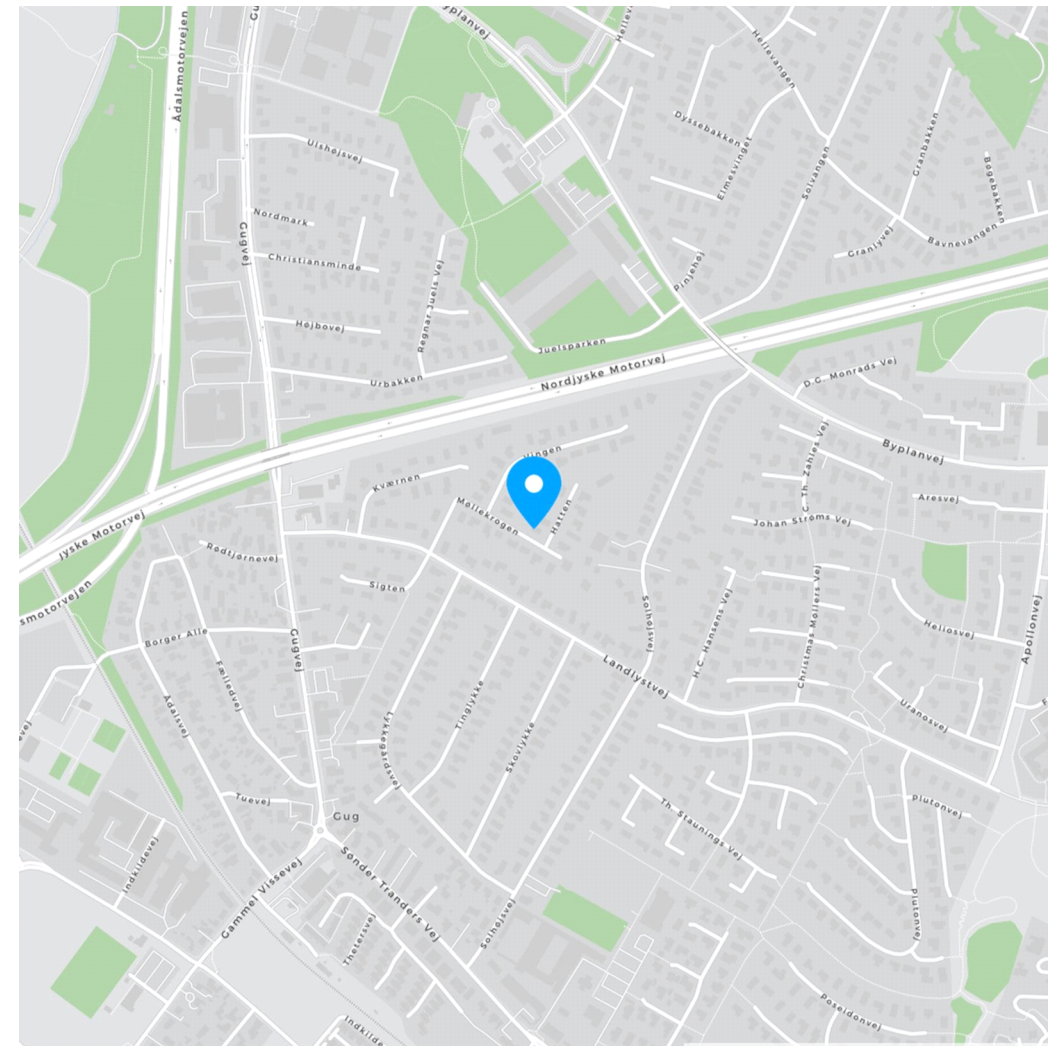


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025

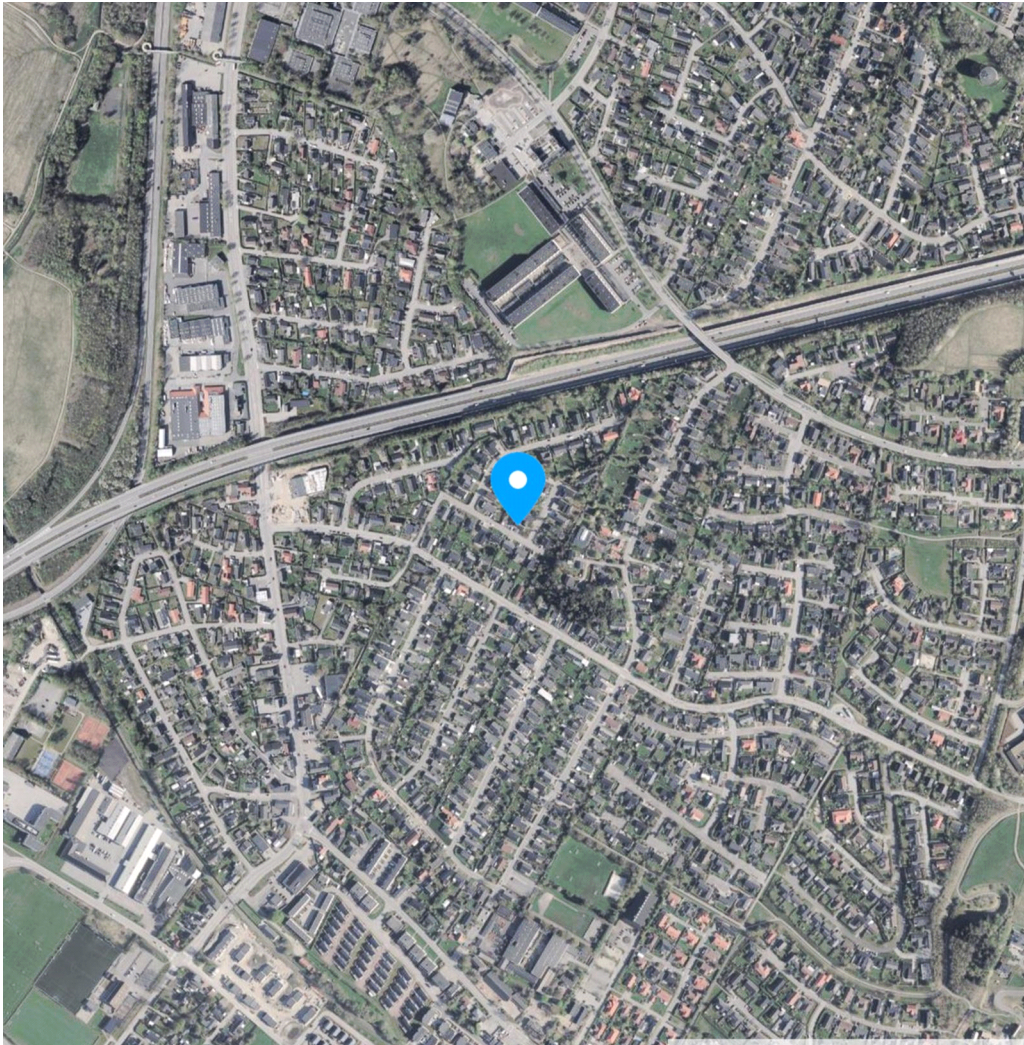


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025



Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 bm Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330037
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/1980

Arealer*

Grundareal:	810 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Udestue:	25 m ²
Overd terrasse:	45 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1962 lbnr. 961451-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 11.02.1965 lbnr. 961452-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 3 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 961453-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7
LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.640.000 kr.
Grundværdi:	1.538.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.112.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.230.400 kr.

Tilbehør:

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

Vestfrst køle-/fryseskab -Vestfrost køleskab - Beko fryser - Siemens induktion kogeplade - Siemens indbygningsovn - Siemens combiovn - emhætte - Siemens opvaskemaskine
Quooker med dansk vand - vinkøleskab - Electrolux vaskemaskine - Electrolux tørretumbler
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 17.752,85
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 10.283,84

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.771	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.105	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	7.601	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	4.533.436
Rottebekæmpelse	kr.	165			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

31.072

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.586 md./ 283.028 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md./ 228.879 år v/26,58%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.11.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Møllekrogen 5, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0363
Ejerudgift/md.: kr. 2.589

Dato: 10.11.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.317.161	3.439.385	3.397.076	DKK	2,27	193.031	28,75	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
29.10.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

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 mange års 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