

**REAL**



## Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.095</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>803</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/2002</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **464-0416**

**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: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026



### FAMILIEVILLA CENTRALT I GUG

Familievilla beliggende på lukket stikvej

- Indflytningsklar villa
- Skønt køkken-alrum og stue
- Fantastisk stue med udsigt mod vest over Østerådal
- 2 gode værelser og soveværelse
- Skøn og hyggelig udestue i meget god kvalitet
- Dejlig ugeneret have med flere terrasseområder

### BELIGGENHED:

Skøn familievilla på lukket stikvej i roligt og attraktivt område. Meget central beliggenhed 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 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Denne skønne villa er indrettet med stort lyst og præsentabelt nyere bryggers fra 2023 med gulvvarme. Herfra er der adgang til fint lyst Invita køkken hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med stort alrum og/eller stue, hvor der er god plads til langbordet. Fra alrummet er der adgang til skøn udestue i meget god kvalitet og med nye vinduer. Udestuen fungerer som en naturlig forlængelse af stuen og bruges hele året. Endelig er der værelsesafdeling med 2 gode værelser og et skønt badeværelse med gulvvarme og bruseniche.

1. sal er indrettet med stort repos, dejligt soveværelse med walk-in-closet og en skøn stor udsigtsstue med udgang til dejlig altan med udsigt. Der kan forholdsvis nemt etableres et badeværelse på 1. sal.

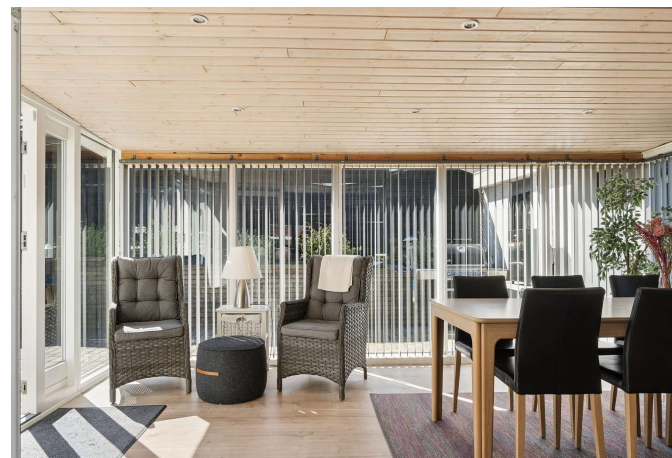
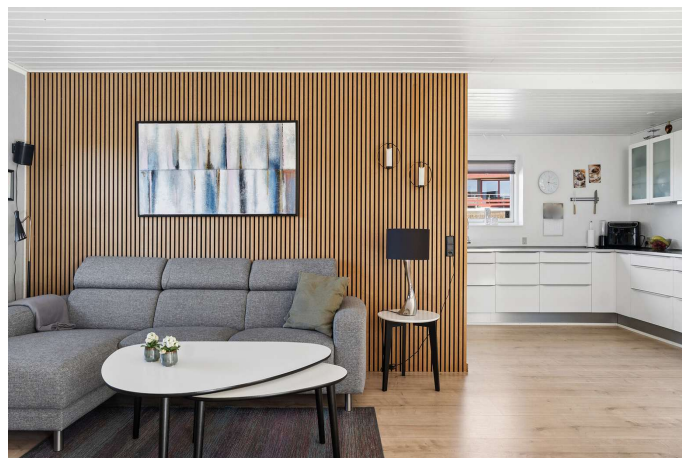
Dejlig ugeneret have, hvor der er masser af plads til børnenes leg og boldspil. Udover den skønne udestue, er der flere gode terrasseområder, så du altid kan finde sol og læ, samt med masser af plads til grill og hygge. Herudover er der et overdækket udsigts terrasseområde, hvor du samtidig kan nyde aften solen.

Endvidere tilhørende carport med isoleret udhus.

Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026

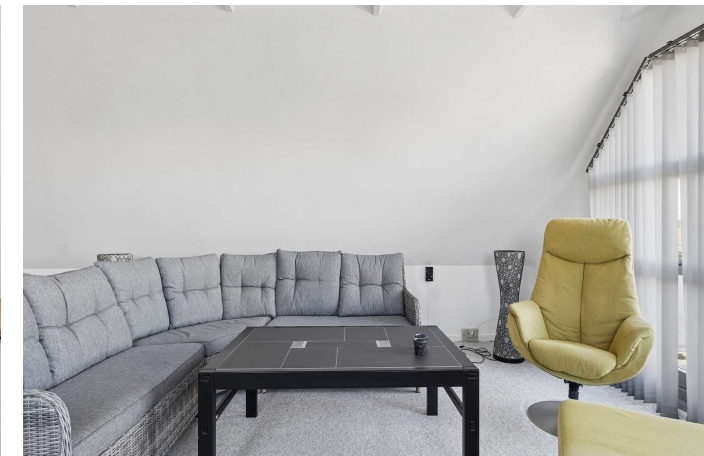




Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

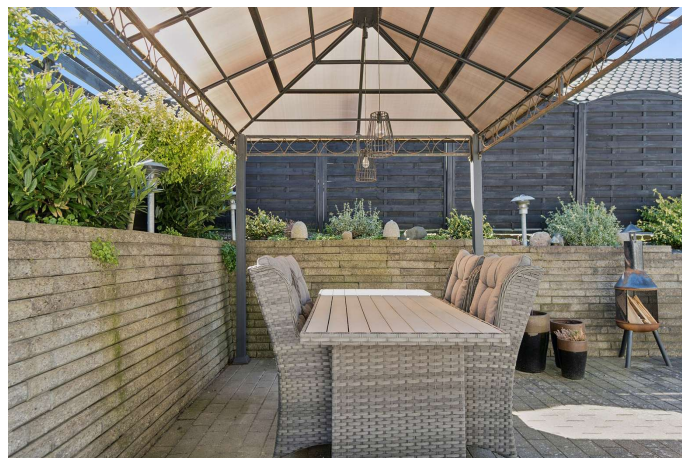
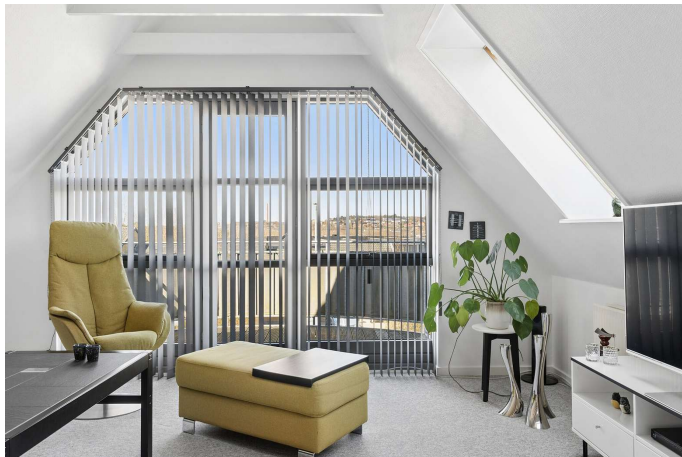
Dato: 28.04.2026



Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

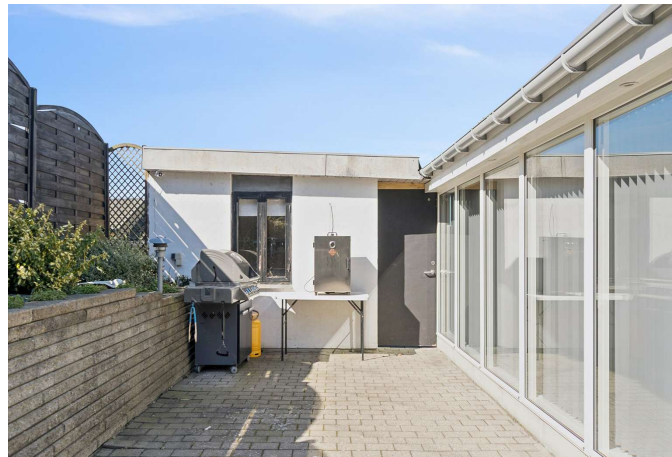
Dato: 28.04.2026



Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven





---

Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026





Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026



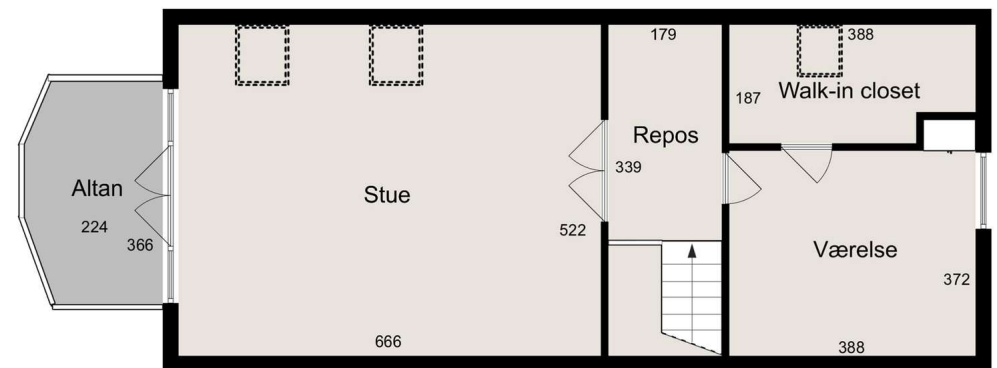
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



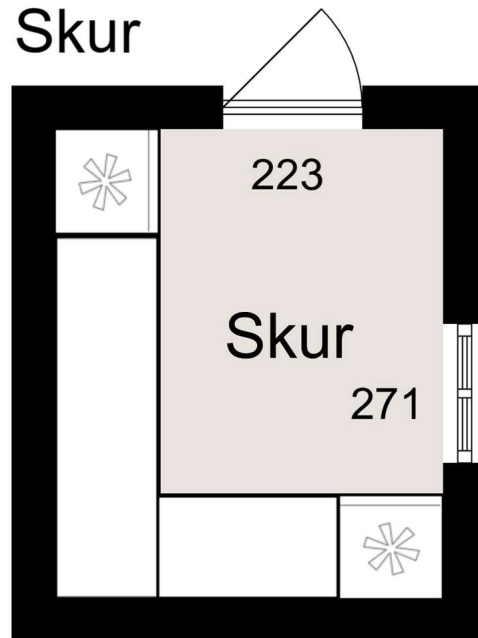
Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026



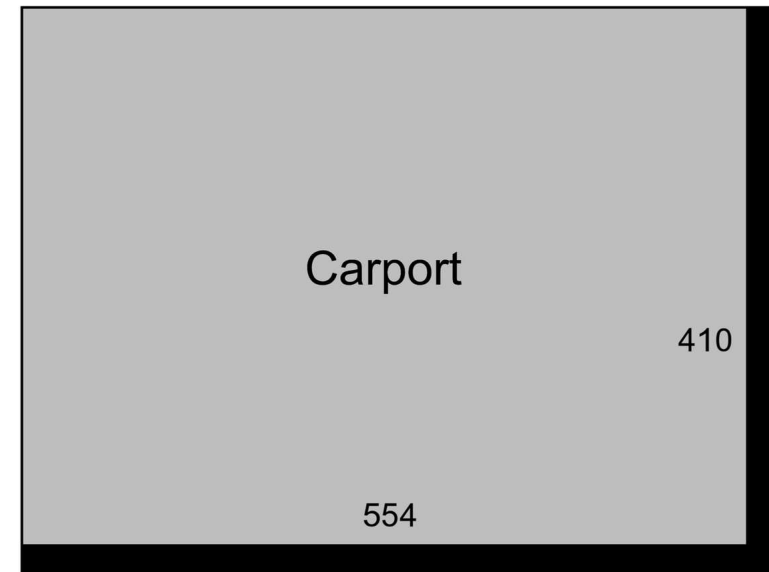
## Skur



Vejledende tegning uden ansvar

Loft

## Carport



Vejledende tegning uden ansvar

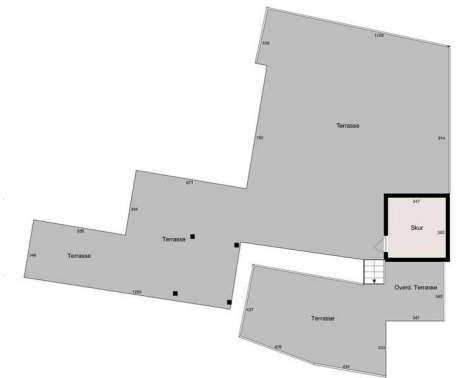
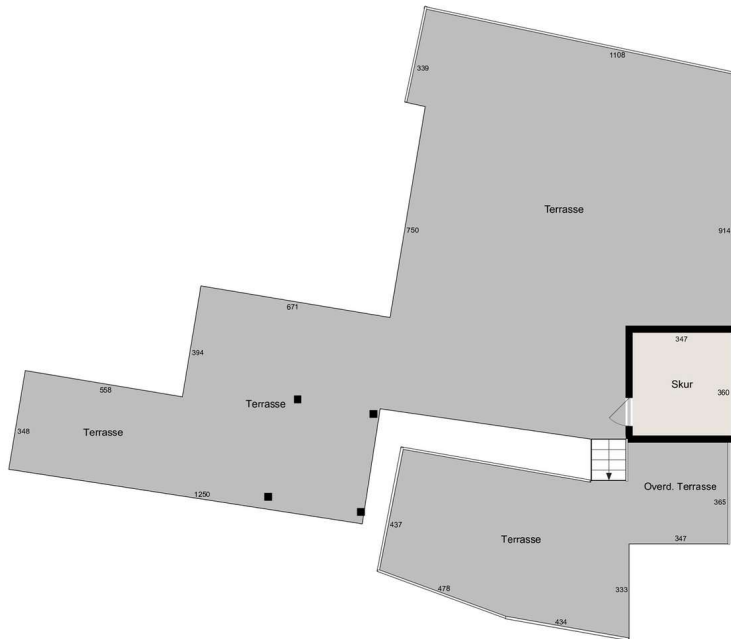
Øverste plan



Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

Alle plan (1x1)

Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 7t Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329660  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1966/2002

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.413.000  
Grundværdi: 1.111.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.930.400  
Grundlag for grundskyld: 888.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 803 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 162 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 24 m<sup>2</sup>  
Carport: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 36 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: 01.10.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 30.07.1981 - Lokalplan

**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):

Køleskab (Siemens), Køleskab (Electrolux), Emhætte (Siemens), Ovn (Samsung, 2 stk.), Kogeplade (Siemens, Induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Scandomestic), Fibernet, Pavillon

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringssselskabet Privatsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Ingen forbehold jf. Mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.904 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2025. - 30.09.2025. kr. 16.093,30  
Kloak 03.01.2025. - 31.12.2025. kr. 3.230,99  
Vand 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 2.784,10

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Mosebrinken 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.845	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.577	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Bidragsopgørelse	kr.	233	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.311
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	3.025.161
Forsikring	kr.	4.971	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.	25.142			

**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 1, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0416  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 28.04.2026

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