



REAL

Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.109	Grund m2	877
Byggeår/ombygget	1959/1973	Energimærke	E

Sagsnr. **464-0341**

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: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025



Beskrivelse:

Centralt beliggende villa med gode muligheder

- Beliggende tæt på alt
- Skøn stue med loft til kip
- Velholdt men ikke moderniseret
- Gode indretningsmuligheder - nemt at lave køkken-alrum
- Skøn stor ugeneret have

BELIGGENHED:

Denne centralt beliggende velholdte villa ligger for enden af 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, Universitetet, Supersygehuset, 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: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025

Centralt beliggende villa med gode muligheder

- Beliggende tæt på alt
- Skøn stue med loft til kip
- Velholdt men ikke moderniseret
- Gode indretningsmuligheder - nemt at lave køkken-alrum
- Skøn stor ugeneret have

BELIGGENHED:

Denne centralt beliggende velholdte villa ligger for enden af 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, Universitetet, Supersygehuset, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i forgang med adgang til fint bryggers og værelse, samt med videre adgang til resten af huset. Her har du ældre badeværelse med badekar, stort værelse og ældre køkken. Du ledes helt naturligt ind i den rummelige lyse stue med loft til kip og godt lysindfald fra det sydvestvendte vinduesparti, hvorfra du også har udgang til terrasse og have. Stuen er beliggende lige op ad køkkenet, så det er nemt at etablere køkken-alrum.

Fra stuen er der endvidere adgang til fuldt integreret tilbygning der i dag er indrettet med spisestue og soveværelse.

DER ER GODE MULIGHEDER for anden indretning efter dine egne ønsker.

Stor skøn ugeneret sydvestvendt have. Her er der masser af plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Skøn terrasse, hvor du altid kan finde læ og sol, samt god plads til grill og hygge.

Endvidere tilhørende carport med redskabsrum.

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025



Stue



Badeværelse



Gang



Soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025



Bryggers



Set fra haven



Have



Udsigt fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 aæ Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330024
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959/1973

Arealer*

Grundareal:	877 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²
Udhus:	6 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. 26.04.1969 lbnr. 961419-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug

Fælles kloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.865.000 kr.
Grundværdi:	1.374.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.492.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.099.200 kr.

Tilbehør:

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

Liebheer køleskab - Voss komfur med keramisk kogeplade - Electrolux emhætte - Gorenje vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.500 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. 16.549,74
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 4.946,84

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 E.

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: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.609	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.134	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.978	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.016.346
Rottebekæmpelse	kr.	158			

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 25.309

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.794 md./ 129.532 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.628 md./ 103.536 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: 01.10.2025
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: Møllegårdsvej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 464-0341
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 01.10.2025

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	550.647	550.647	544.642	DKK	3	43.997	17,00	3,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
18.06.2025.: Forsikringen dækker ikke vand, der trænger ind i bygningen pga. utætheder i tagbelægningen, pga. mos på denne. Jf.Police/ 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