

REAL



## Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>4.395.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.597</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>810</b>
Byggeår/ombygget	<b>1964/1980</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **464-0363**

**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: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026



### TOTALRENOVERET UDSIGTSVILLA I GUG

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, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026

---

**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.

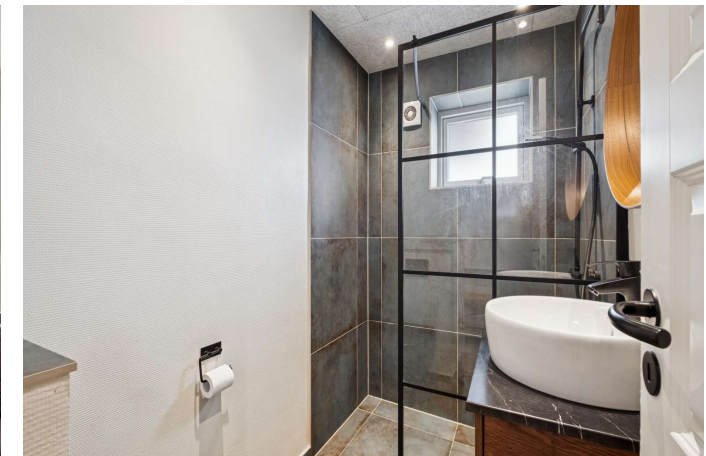
Have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Skønne terrasser hvor der er god plads til grill, hygge og afslapning i solen, mens du kan holde øje med børnenes leg i haven.

Tilhørende udhus i god stand med god plads til opbevaring.

Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

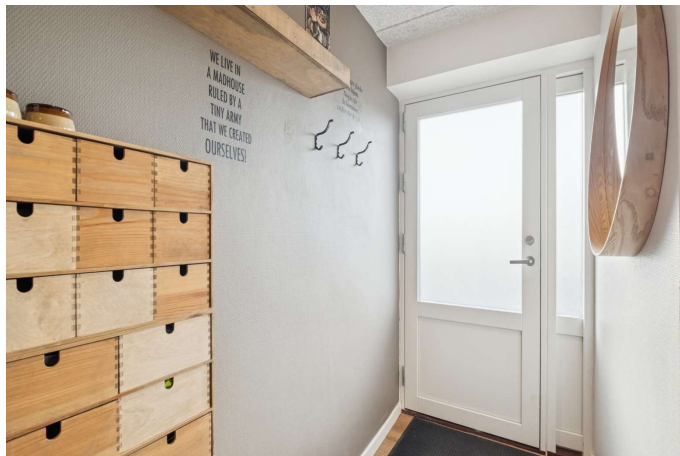
Dato: 01.07.2026



Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026



Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

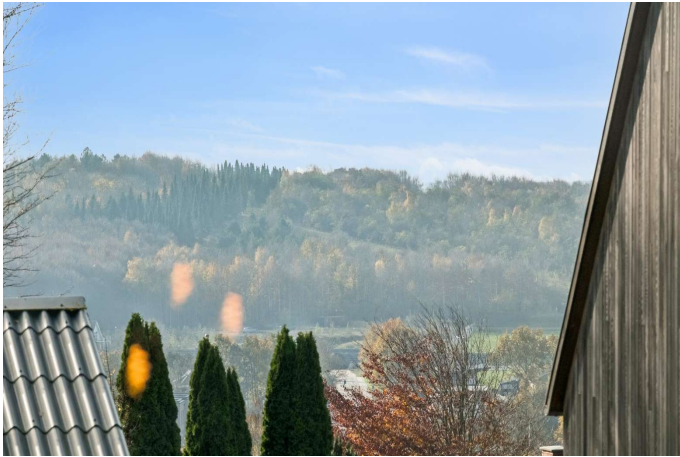
Dato: 01.07.2026



Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026





Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026





Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.597

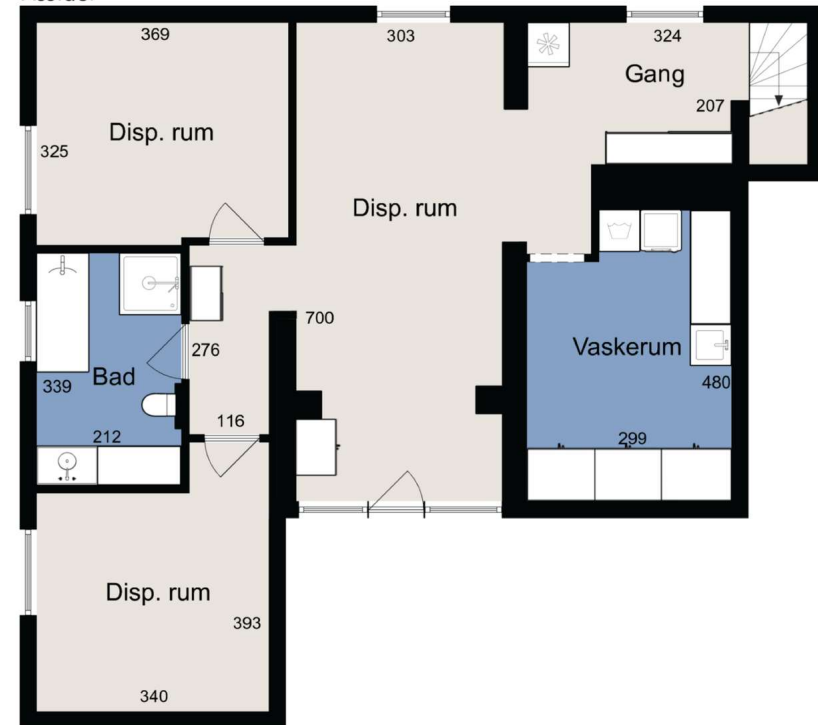
Dato: 01.07.2026



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 9bm Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3330037  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1964/1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 810 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 50 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 44 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: 16.02.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 11.02.1965 - 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

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Møllekrogen 5, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

29.10.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.771
Grundskyld	kr.	9.105
Renovation	kr.	3.516
Rottebekæmpelse	kr.	165
Husforsikring	kr.	7.601

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.586
I alt	kr.	4.432.836

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. 31.158

**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, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 464-0363  
Ejerudgift/md.: kr. 2.597

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 3.392.000

Nr. 5: hovedstol kr. 700.000

Nr. 6: hovedstol kr. 24.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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