

Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**98**
Kontant	**1.775.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.001**	Grund m^2	**402**
Byggeår	**1965**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0508**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000
Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001
Dato: 16.11.2026



Fint etplans rækkehus centralt i Gug

- Centralt beliggende på lukket stikvej
- Badeværelse med bruseniche
- Rummeligt køkken med spiseplads
- Fin udestue og ugeneret have og terrasse bag huset
- Decratag fra 1997
- Hulmursisoleret

BELIGGENHED:
Rigtig fint 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, Østerådalen, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen til fint lyst 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 vinkelstue med skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til fin udestue, der forlænger sæsonen, samt terrasse og have. Herudover er der et soveværelse med god skabsplads, badeværelse og rummeligt køkken med godt med bord- og skabsplads, samt spiseplads. Endelig er der stort bryggers med egen indgang og hvor der er installeret bruser.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

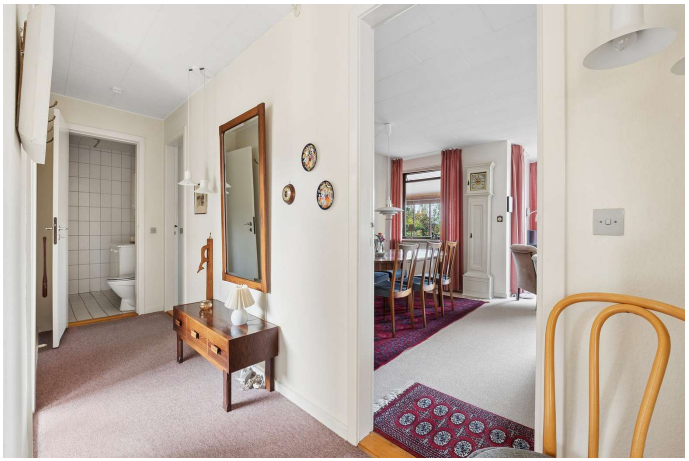
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026





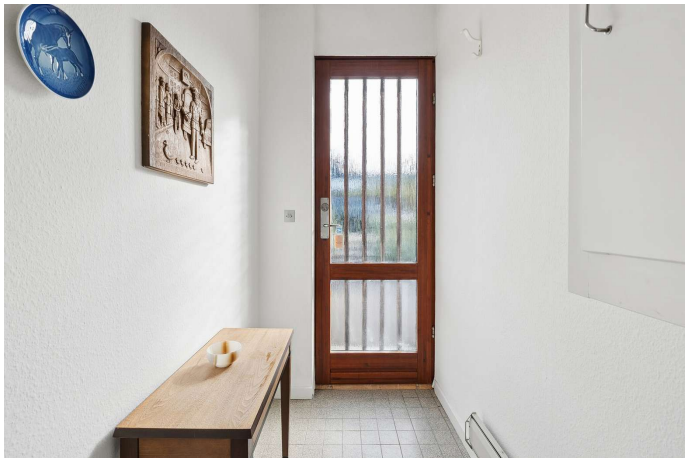
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026





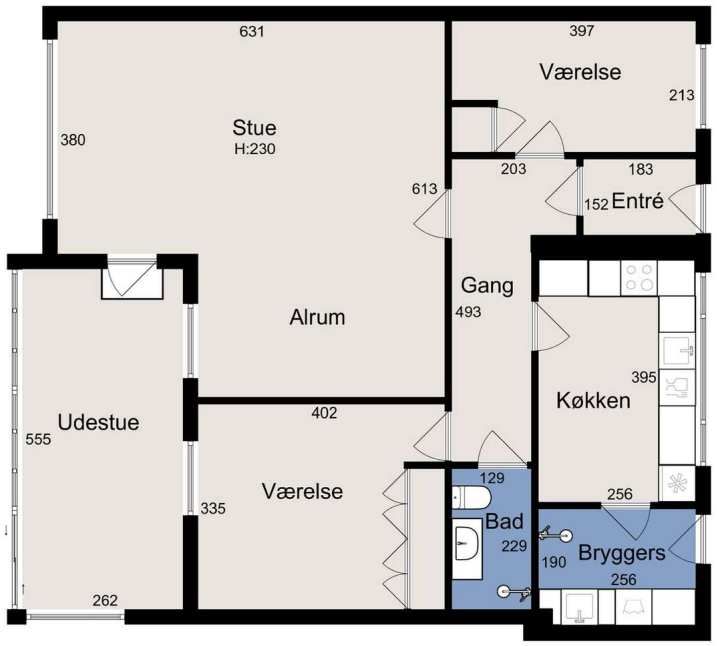
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

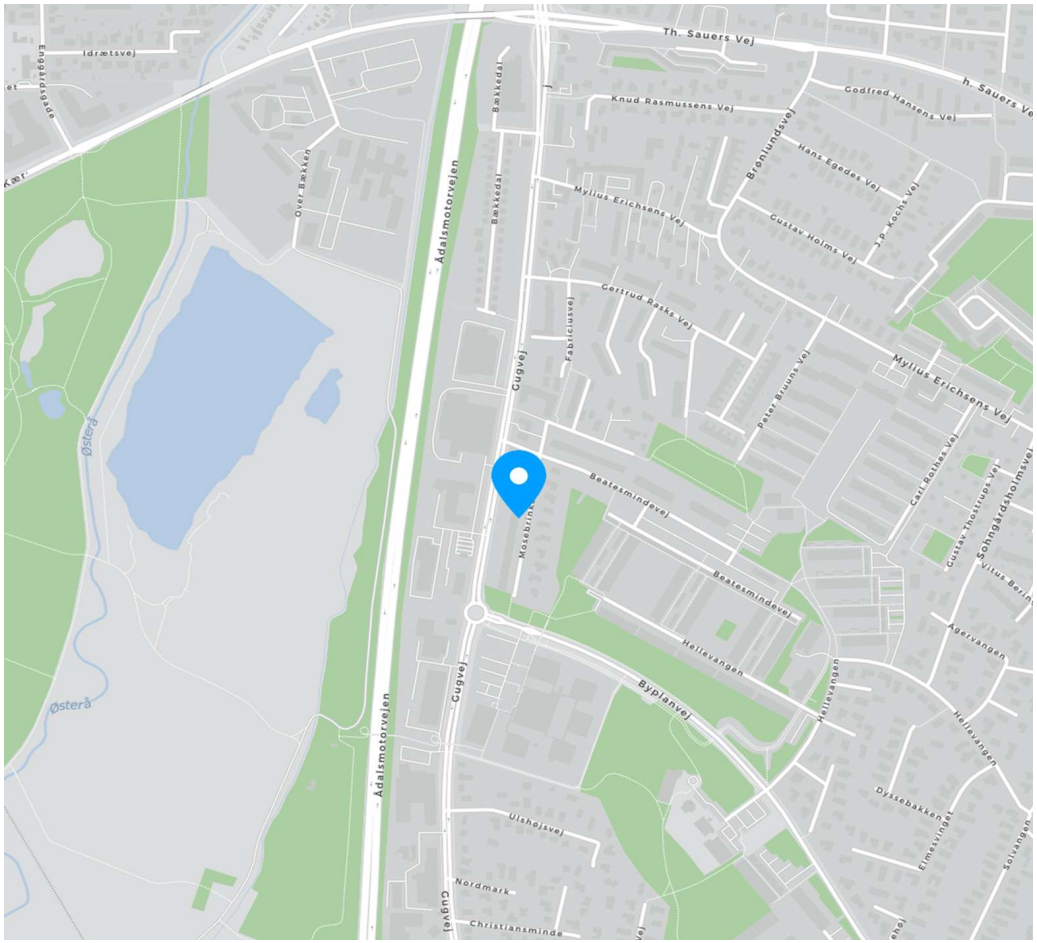
Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026



Stueplan



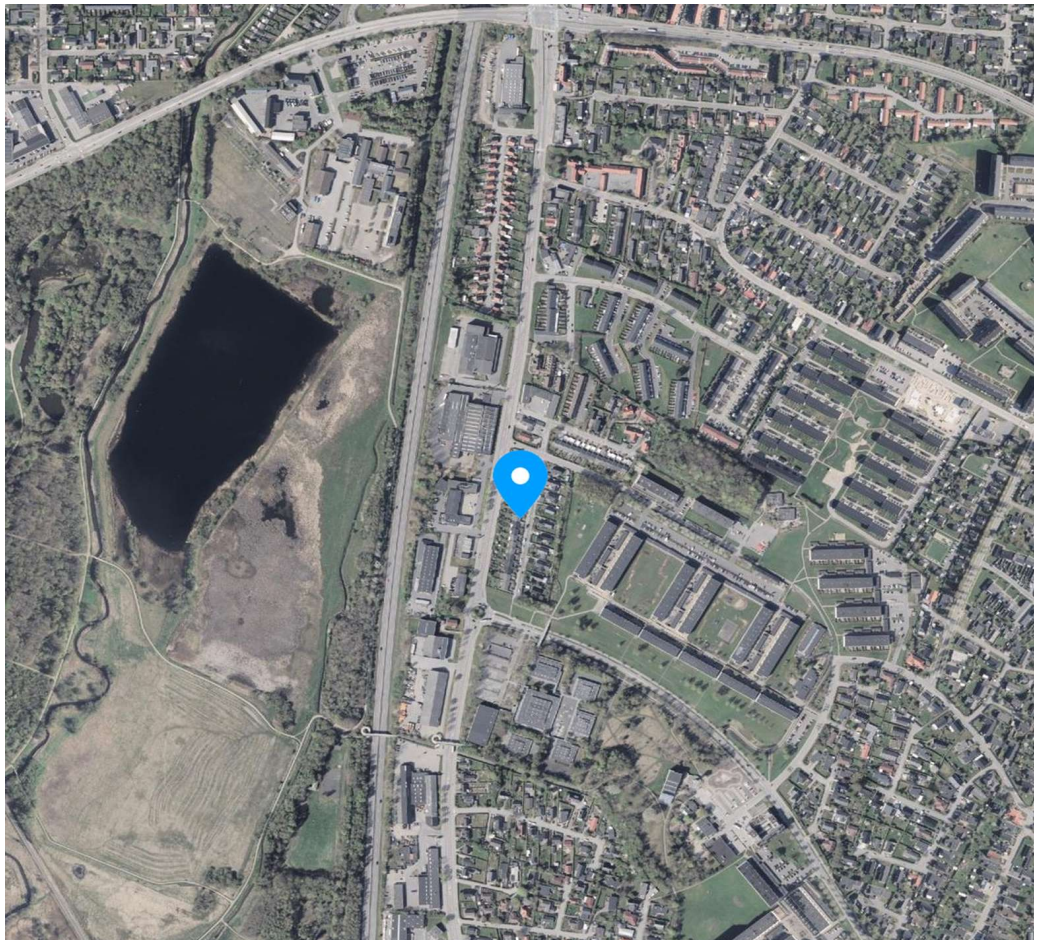
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7bb Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329695
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.578.000
Grundværdi:	929.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.262.400
Grundlag for grundskyld:	743.200

Arealer**

Grundareal:	402 m²
Boligareal i alt:	98 m²

Øvrige arealer:

Carport:	12 m²
Udhus:	6 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):

Emhætte (Thermex), Komfur (Voss, Med keramisk kogeplade), Vaskemaskine (Point), (Sælges som dødsbo, hvorfor der ikke er nogen garanti for hvidevarernes funktionsdygtighed.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 09.10.2026 Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælges som dødsbo, hvorfor der ikke foreligger retvisende årsopgørelser på forbrug.

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 salgsopstillingens 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.438
Grundskyld	kr.	5.500
Renovation	kr.	3.516
Forsikring	kr.	8.373
Bidragsopgørelse	kr.	183
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.010

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.775.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.794.301

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mosebrinken 20, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 464-0508
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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