



REAL



Mosebrinken 36, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	98
Kontant	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.736	Grund m ²	402
Byggeår	1964	Energimærke	C +

Sagsnr. **464-0385**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026



VELHOLDT ETPLANS RÆKKEHUS CENTRALT I GUG

Velholdt etplans rækkehus centralt i Gug

- Centralt beliggende på lukket stikvej
- Badeværelse med bruseniche og gulvvarme
- Rummeligt HTH køkken fra 2016
- Skøn ugeneret have og terrasse bag huset
- Decratag fra 2022
- Vinduer fra 2009

BELIGGENHED:

Skønt delvist moderniseret 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



Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

BELIGGENHED:

Skønt delvist moderniseret 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.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til et dejligt lyst delvist renoveret 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 hyggelig brændeovn og skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til terrasse og have. Herudover er der soveværelse med god skabsplads, fint badeværelse og rummeligt køkken med godt med bord- og skabsplads, samt spiseplads. Endelig er der stort bryggers med indgang.

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, samt nyere skur i haven.

Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

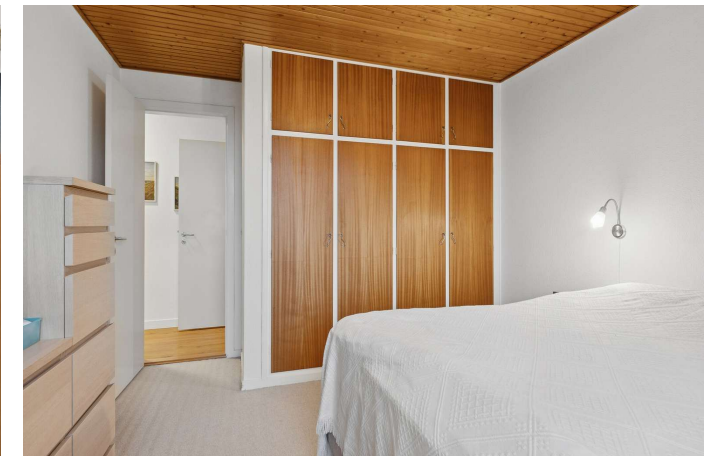
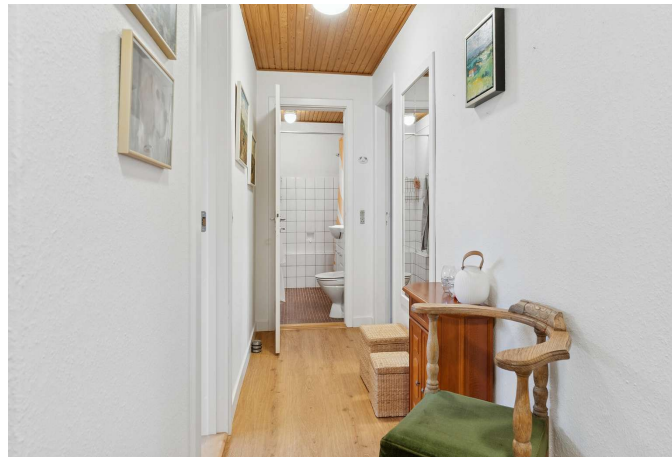
Dato: 09.04.2026



Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

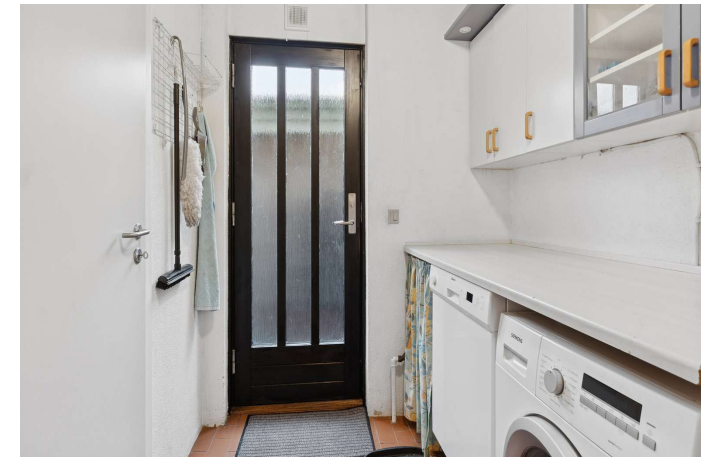




Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026



Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

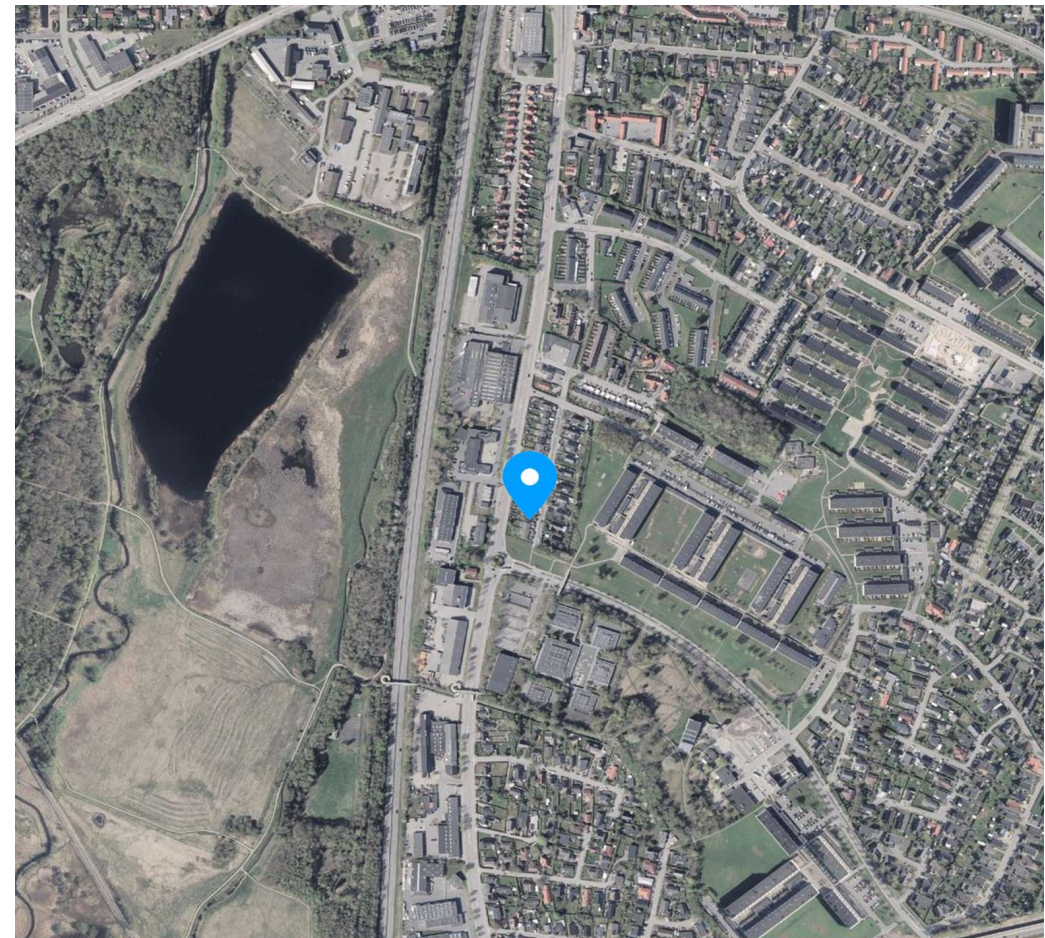




Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026



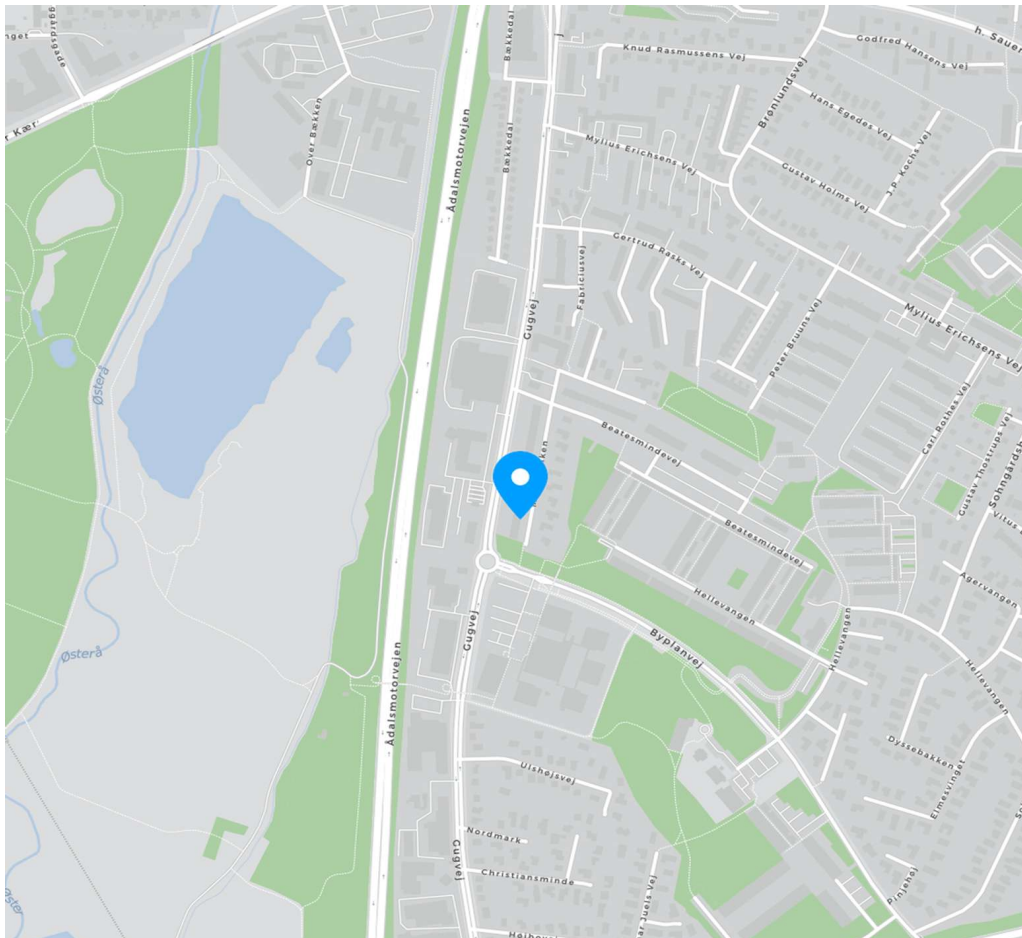
Stueplan



Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026



Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7bk Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329703
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.601.000
Grundværdi:	920.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.280.800
Grundlag for grundskyld:	736.000

Arealer**

Grundareal:	402 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	12 m ²
Udhus:	3 m ²

** 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: 01.10.1962 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 03.09.1964 - Dok om hegn, hegnsmur mv, carport/garage mv, tøjtørring
- Nr. 4: 04.09.1964 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 19.12.1968 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 6: 27.02.1974 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 7: 01.09.1978 - Dok om forbud mod fjernelse af brandmur mv
- Nr. 8: 30.07.1981 - Lokalplan
- Nr. 9: 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):

Whirlpool køleskab - Gram komfur keramisk kogeplade - Thermex emhætte - Gram opvaskemaskine Siemens vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

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.

13.01.2026.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger er et dødsbo, hvorfor der ikke foreligger retvisende forbrugsopgørelser.

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

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: Mosebrinken 36, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
 Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.532	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	141	I alt	kr.	1.915.001
Husforsikring	kr.	5.195	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.	20.830			

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 36, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0385
Ejerudgift/md.: kr. 1.736

Dato: 09.04.2026

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[®]

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