

REAL



## Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>3.370.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.383</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>290</b>
Byggeår	<b>2009</b>	Energimærke	<b>A2010 + A2010</b>

Sagsnr. **470TK0273**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://www.realmaeglerne.dk/9000)

## 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: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026



### **Indflytningsklar familievilla i Gug – moderne, velholdt og i Gug Skole skoledistrikt**

#### **OMRÅDET:**

Velkommen til Gug – et af Aalborgs mest eftertragtede områder for børnefamilier. Her bor I i rolige og trygge omgivelser med stisystemer, grønne områder og kort afstand til Østerådal, hvor naturen indbyder til både gå- og løbeture. Indkøb, institutioner og Gug Skole ligger inden for kort afstand.

#### **EJENDOMMEN:**

Ejendommen fremstår flot og velholdt med et moderne udtryk, hvor der er tænkt over både funktionalitet og æstetik. Her får I en bolig, der er lige til at flytte ind i – uden de store projekter. Grunden er nem at holde og byder på en skøn, sydvendt gårdhave, hvor solen kan nydes det meste af dagen – perfekt til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Til boligen hører desuden en rummelig carport samt et praktisk udhus med ekstra opbevaringsplads.

#### **INDRETNINGEN:**

Boligen byder på en moderne og yderst funktionel planløsning, der passer perfekt til familien. I stueplan finder I et stort og lyst køkken-alrum, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til den skønne, sydvendte gårdhave, som forlænger opholdsrummet i sommerhalvåret. Derudover rummer stueplan et stort badeværelse med bruseniche, to gode værelser samt et praktisk bryggers med plads til hverdagens gøremål. 1.salen byder på yderligere to gode værelser med loft til kip, som giver en fantastisk rumfornemmelse, samt endnu et badeværelse med bruseniche. Herudover finder I en stor stue – også med loft til kip – med udgang til en skøn, sydvendt svalegang. Her er med andre ord god plads til hele familien og en fleksibel indretning, der kan tilpasses jeres behov.

#### 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: Tue Klinggaard

Adresse: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026



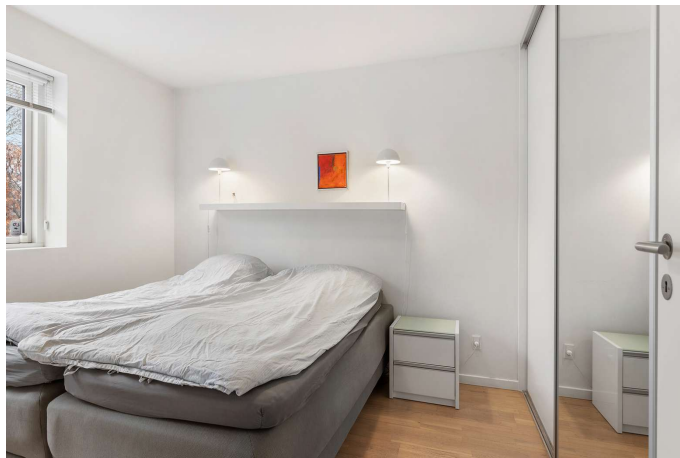
Køkken



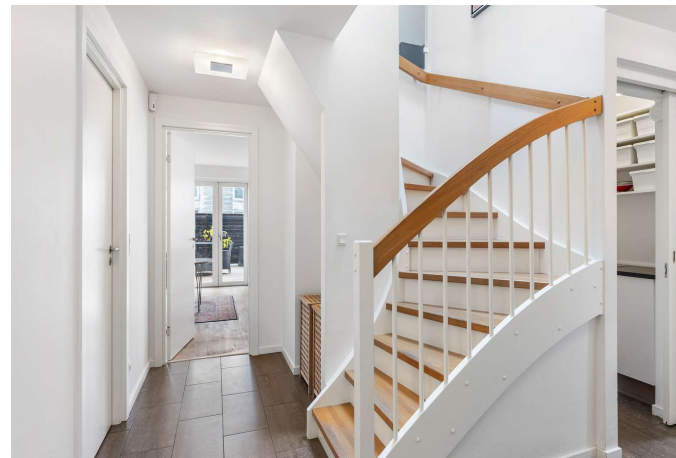
Stue



Alrum



Soveværelse



Trappe



Badeværelse

Adresse: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026



Repo



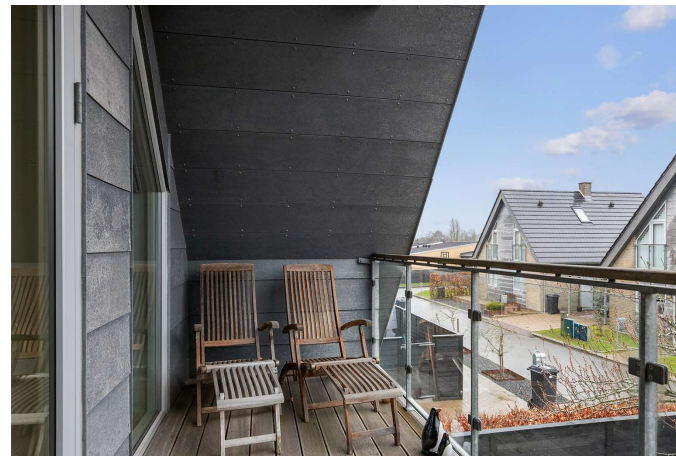
Stue



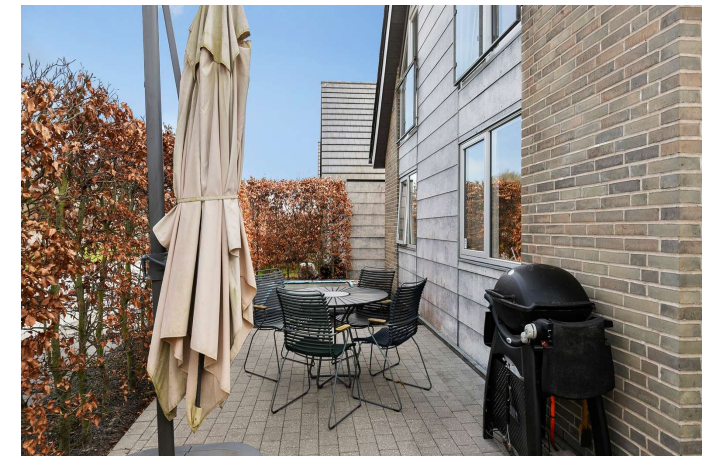
Værelse



Badeværelse



Altan



Terrasse

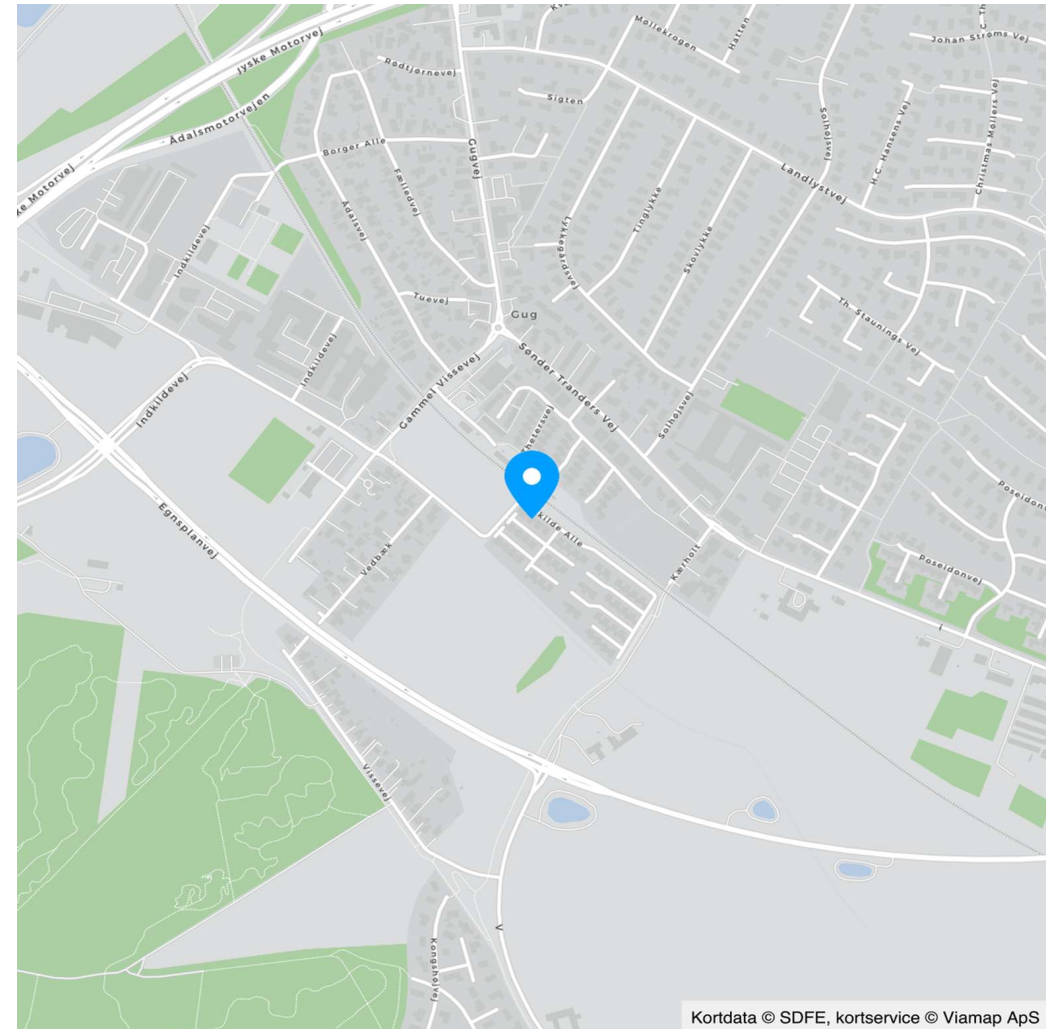
Adresse: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026



Plantegning



Adresse: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 4ly Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 100003304  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2009

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.040.000  
Grundværdi: 699.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.432.000  
Grundlag for grundskyld: 559.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 290 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Carport: 20 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: 05.01.2007 - Lokalplan nr. 07-038  
- Nr. 2: 21.04.2010 - Vedtægter for Grundejerforeningen Indkilden Gug, Aalborg1. Navn, hjemsted m.m.1.1 Grundejerforeningens navn er Grundejerforeningen Indkilden Gug, Aalborg.1.2 Grundejerforeningens hjemsted er Indkilde Alle, 9210 Aalborg SØ.1.  
- Nr. 3: 15.09.2011 - Deklaration om spildevandslaug

**Planer**

Kommuneplan 4.3.D2 - Kærholt m.m.  
Lokalplan 07-038 - Boliger, Indkildestrømmen, Gug

Tilbehør:

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

Ladestander , Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Foreløbig ejendomsbeskatning**

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.963 Forbrug: 8.943 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010 + A2010

Adresse: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.403	Kontantpris	kr.	3.370.000
Grundskyld	kr. 4.138	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.150
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr. 300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.902
Nordværk - Renovation - 240 liter hver 2. uge	kr. 3.659	Ejerskiftegebyr - Administrator (DEAS)	kr.	2.000
Grundejerforenin	kr. 4.300	I alt	kr.	3.402.052
Husforsikring	kr. 3.800			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 28.600			

#### 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.336 md. / 220.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.668 md. / 176.011 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Indkilde Alle 24, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.370.000

Sagsnr.: 470TK0273  
Ejerudgift/md.: kr. 2.383

Dato: 24.04.2026

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg