

Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**150**
Kontant	**3.695.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.593**	Grund m²	**268**
Byggeår	**2008**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **464-0531**

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: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026



Skøn indflytningsklar lys villa med carport og ekstra p-plads

- Lækkert totalt indflytningsklar villa fra 2008
- Gulvvarme i hele stueplan
- Lækkert køkken-alrum med fantastisk lysindfald, samt hjørnepejs til stue
- Hele 2 badeværelser
- Godt soveværelse med stort walk-in-closet
- Dejlig sydvendt terrasse
- Skøn sydvendt altan på 1. sal med udsigt
- Carport og ekstra holdeplads, samt isoleret skur med gode opbevarings-muligheder
- Kvalitets materialer og meget lidt vedligeholdelse

BELIGGENHED:
I ejerforeningen "Indkilden" ligger denne skønne villa nær Kongshøjskoven og Østerådalen i Gug. Foreningen ligger i et lukket kvarter hvor der ikke er nogle gennemgående veje, så der er altid rolige og sikre trafikforhold. Endvidere er der i foreningen fælles grønne områder og legeplads. Beliggenheden på lukket stikvej, gør huset særdeles attraktivt for førstegangskøberen eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. 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, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter. Endelig er der nem og kort vej til Aalborg Universitet og det nye Supersygehus.

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: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Denne skønne villa er meget flot vedligeholdt og fremstår dejligt lys og totalt indflytningsklar. Straks du kommer ind i denne bolig, fornemmer du kvalteten der går igen overalt. Bl.a. italienske specialfremstillede gulvklinker, Alt inventar i huset er HTH med grebsfrie fronter med alukanter og gode skuffer med soft-luk og meget mere.
Du modtages i præsentabel entré med adgang til bryggers med vaskemaskine og tørretumbler i arbejdshøjde. Herfra er der videre adgang til elegant køkken/alrum med alt i de bedste hvidevarer. Adskillelsen mellem køkken og alrum, er lavet med elegant køkkenø med flot og praktisk hvid sten bordplade. Fra alrummet er der udgang til den skønne sydvendte terrasse med elektrisk markise og god plads til grill og hygge. I forlængelse af alrummet er der en dejlig stue, samt et godt soveværelse med stort walk-in-closet. Endelig er der lækkert stort badeværelse med badekar og bruseniche.
Fra stue er der flot trappe egetræstrin til 1 SAL, med dejligt lysindfald fra elektrisk fjernbetjent Velux vindue. Her er der 2 gode værelse og badeværelse med bruseniche, samt skøn stue med udsigt mod syd over Visse og Kongshøjskoven. Fra stuen er der udgang til dejlig sydvendt altan med udsigt.

Udenfor er der som nævnt en dejlig stor terrasse, hvor der er god plads til afslapning og hygge med grill. Derudover er der plads til en trampolin og børnenes leg. Haven vender således helt rigtigt mod syd og vest og er meget overkommelig.

Endvidere er der tilhørende god carport med stort isoleret redskabsrum, samt ekstra parkeringsplads.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

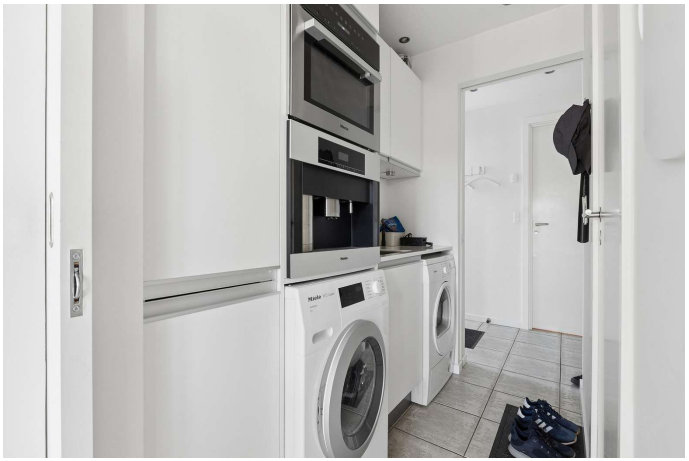
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026





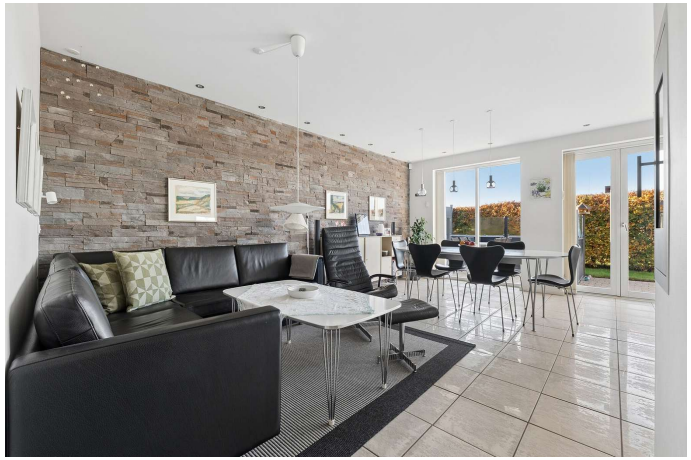
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026







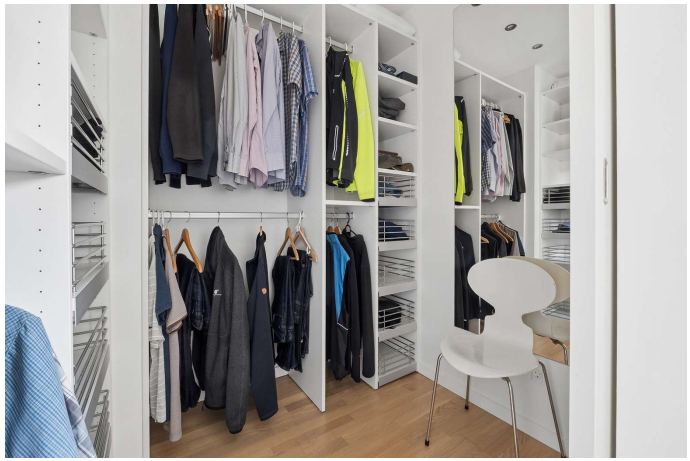

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026







Arbejdsværelse







Arbejdsværelse

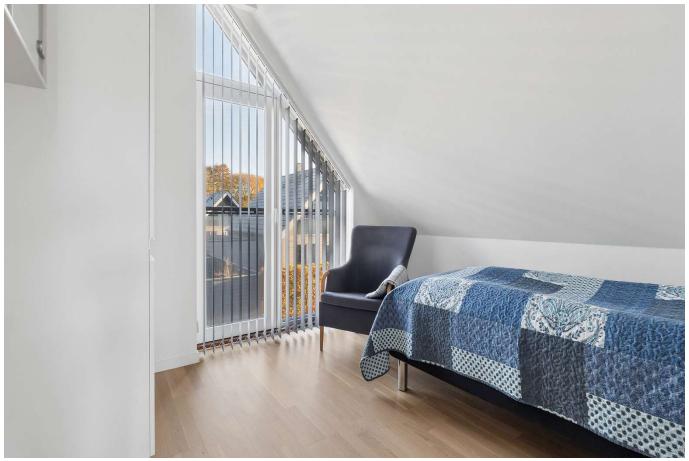
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026





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: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026







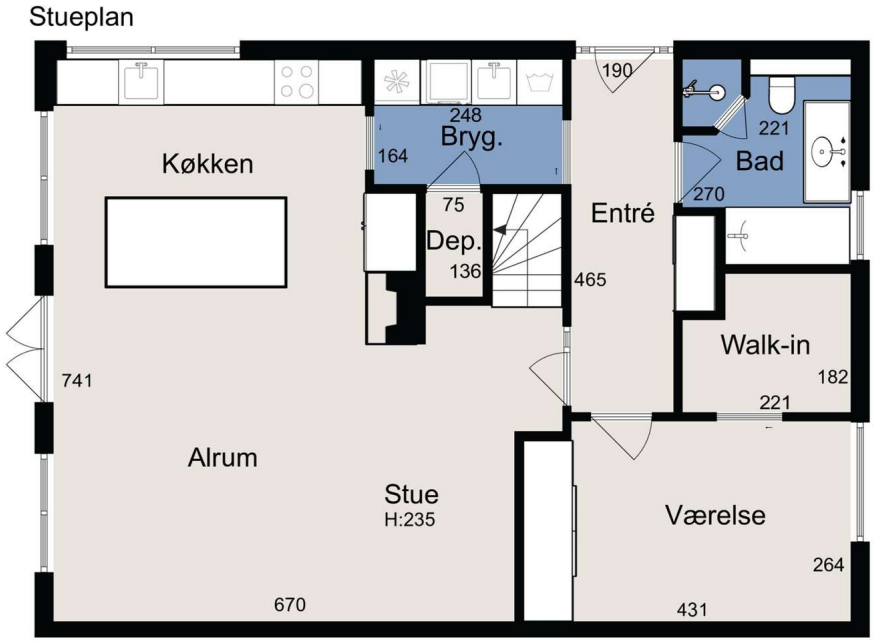

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

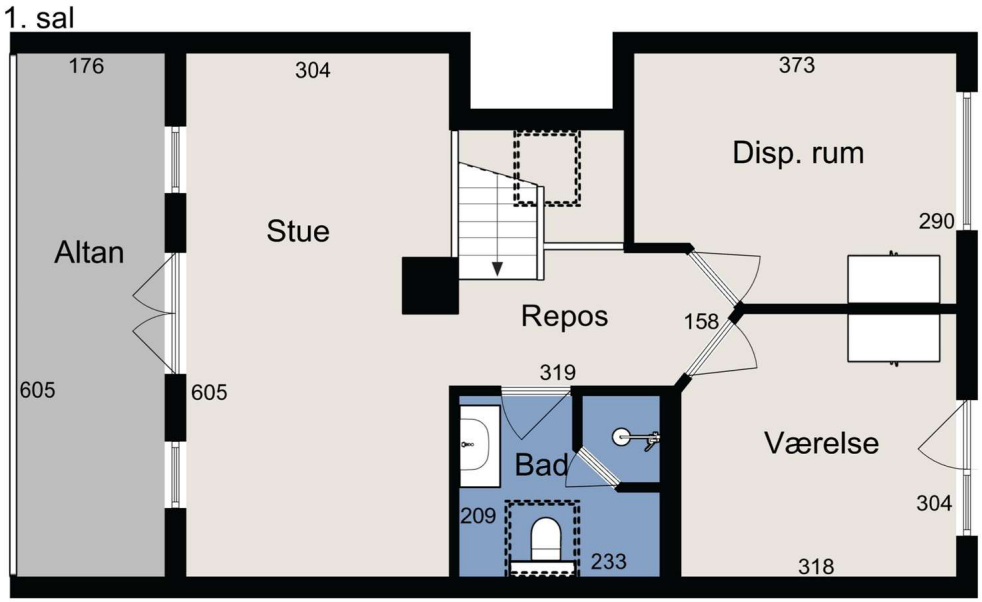
Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026



Stueplan



1. sal

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

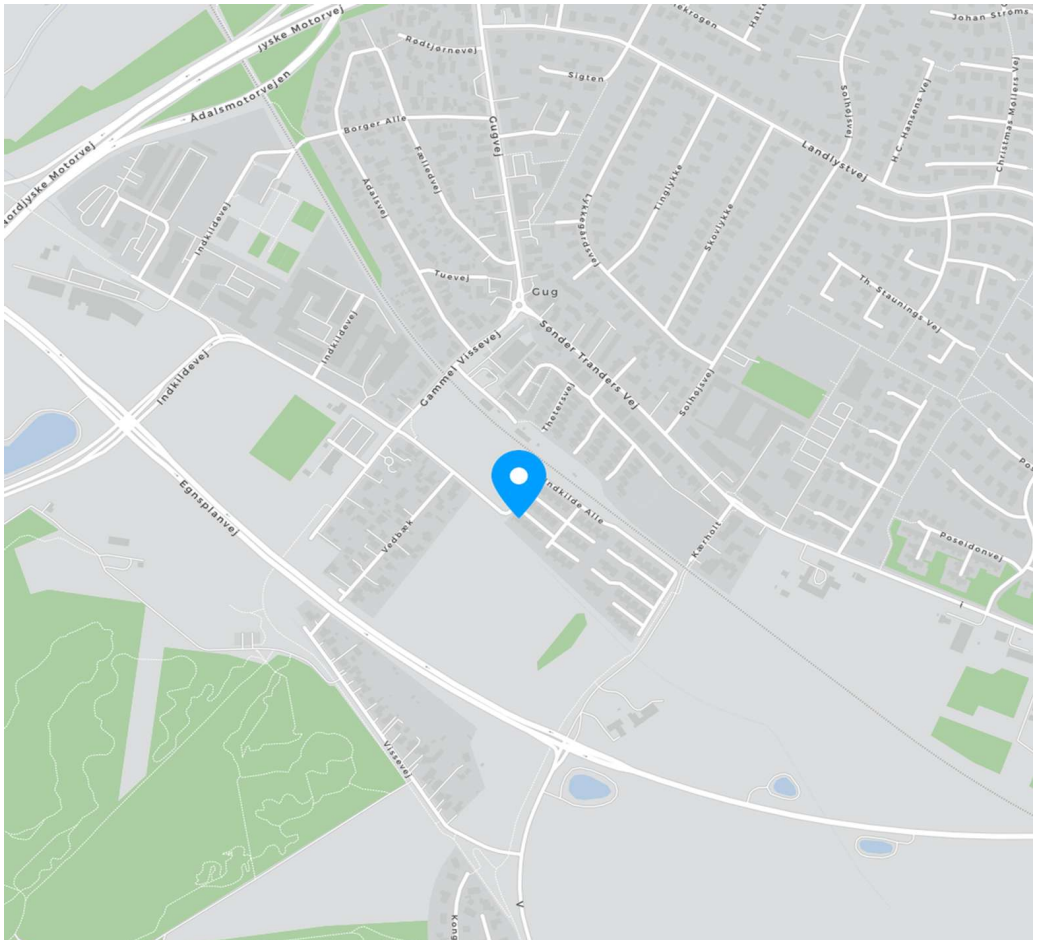
Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026



Alle plan (3x2)



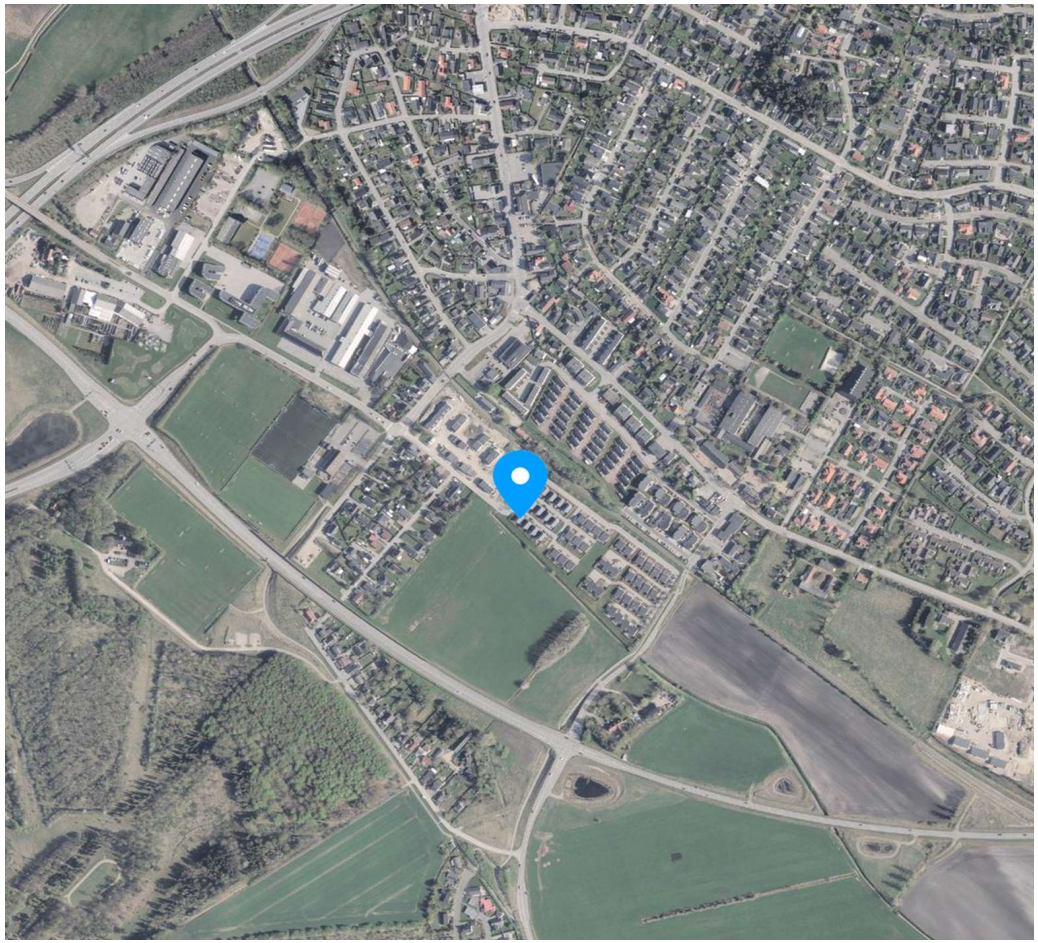
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026



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: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4f Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328865
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.145.000
Grundværdi:	711.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.516.000
Grundlag for grundskyld:	568.800

Arealer**

Grundareal:	268 m^2
Boligareal i alt:	150 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	20 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: 05.01.2007 - Lokalplan nr. 07-038
- Nr. 2: 03.06.2010 - VedtægterforGrundejerforeningen 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
Lokalplan 07-038 - Boliger, Indkildestrømmen, Gug

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

Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Emhætte, Ovn (Siemens), Ovn (Miele, Combi), Kogeplade (Siemens, Induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Kaffemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Siemens)

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: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 04.11.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på www.skidt.dk.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2025. - 30.09.2026. kr. 16.621,24
Vand og kloak 01.10.2025. - 30.09.2026 kr. 6.715,37

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 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010

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

Adresse: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.832
Grundskyld	kr.	4.209
Bidragsopgørelse 2026	kr.	179
Skorstensfejer	kr.	750
Grundejerforening	kr.	4.300
Renovation	kr.	3.516
Husforsikring	kr.	4.833
Spildevandslaug	kr.	500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.119

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.172
I alt	kr.	3.727.222

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: Indkilde Alle 44, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0531
Ejerudgift/md.: kr. 2.593

Dato: 27.11.2026

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:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.359.000
Nr. 5: hovedstol kr. 97.400
Nr. 6: hovedstol kr. 801.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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