



REAL

Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	118
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.829	Grund m2	155
Byggear	1974	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0186**

RealMæglerne Brian Harbo

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

Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Skønt lyst rækkehus attraktivt beliggende i Gug

- Indflytningsklar bolig
- Dejligt køkken i åben forbindelse med stue
- Toilet på begge plan - godt badeværelse
- Skøn terrasse og have
- Egen carport

BELIGGENHED:

"Godskeren" er et område med 134 rækkehuse og her får du et skønt rækkehus på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt ejerforening i Gug. Ejerforeningen er meget velfungerende og her er der både grønne fællesområder, legeplads og hundeområder. Der er endvidere dagpleje, børnehave og skole i gåafstand, samt meget nem adgang til dagligvarehandel. 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. 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: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Skønt lyst rækkehus attraktivt beliggende i Gug

- Indflytningsklar bolig
- Dejligt køkken i åben forbindelse med stue
- Toilet på begge plan - godt badeværelse
- Skøn terrasse og have
- Egen carport

BELIGGENHED:

"Godskeren" er et område med 134 rækkehuse og her får du et skønt rækkehus på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt ejerforening i Gug. Ejerforeningen er meget velfungerende og her er der både grønne fællesområder, legeplads og hundeområder. Der er endvidere dagpleje, børnehave og skole i gåafstand, samt meget nem adgang til dagligvarehandel. 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. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæster. Herfra har du adgang til fordelingsgang med nyt gulv fra 2025 og med adgang til gæstetoilet og dejligt køkken med masser af bord- og skabsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, der er meget rummelig og med et godt lysindfald fra det store vinduesparti ud til den sydvestvendte terrasse og have.

På 1. sal er der to gode børneværelser, soveværelse med skabsvæg, godt depotrum der er indrettet til walk-in closet og et dejligt moderniseret badeværelse.

På den sydvestvendte terrasse kan du altid finde læ og sol, ligesom der er selvfølgelig er plads til både grill og hygge. Haven er nem og overskuelig, men alligevel er der plads til hygge og leg.

Endvidere er der tilhørende carport med godt redskabsrum - begge med nyt tag fra 2025.

Alt i alt et rigtig dejligt sted at bo.

Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



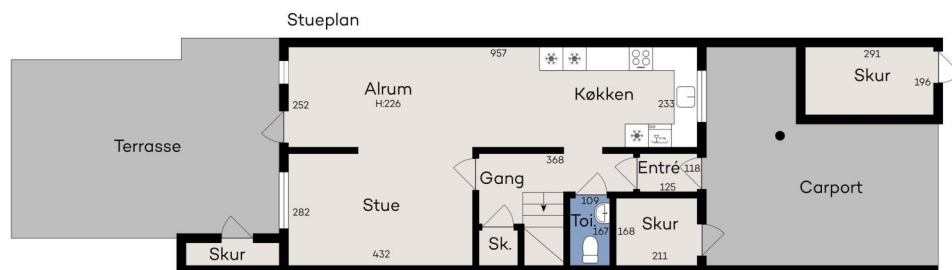
Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ

Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186

Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



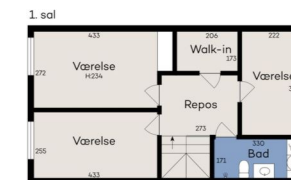
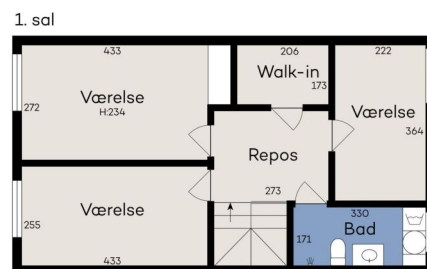
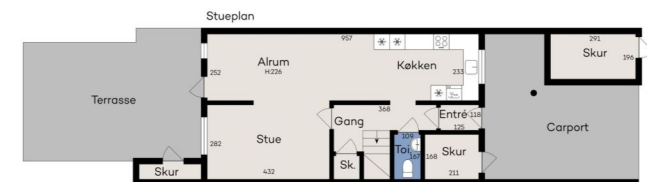
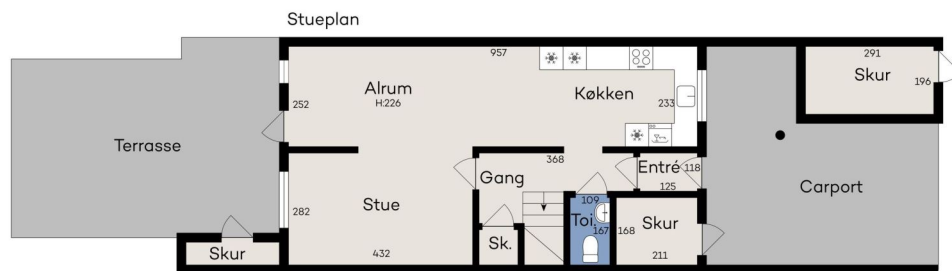
1. sal



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17 oæ Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553248
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal:	155 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.03.1970 lbnr. 968954-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 12.10.1971 lbnr. 968955-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 28.11.1983 lbnr. 968956-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 07-006.
Nr. 4 lyst d. 13.06.2001 lbnr. 35212-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter, jfr. dok. lyst
27.08.1971.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B14

LOKALPLAN: 07-006 Boligområde Godske Lindenovs Vej

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.885.000 kr.
Grundværdi:	787.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.508.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	629.600 kr.

Tilbehør:

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

Scandomestic køleskab - Scandomestic fryser - Gram komfur keramisk kogeplade - emhætte - Hoover opvaskemaskine
Grundig vaskemaskine - Bosch tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.04.2023. - 31.03.2024. kr. 10.835,47
Vand og kloak i perioden 01.04.2023. - 31.03.2024. kr. 5.660,35

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.691	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.154
Husforsikring	kr.	1.727	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	1.814.804
Grundejerforening	kr.	4.400			
Rottebekæmpelse	kr.	38	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 21.945

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.496 md./ 113.953 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.678 md./ 92.136 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 464-0186
Ejerudgift/md.: kr. 1.829

Dato: 05.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.145.000	1.145.000	1.159.465	DKK	5	65.833	28,50	5,56			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Godske Lindenov Spar Nord Bolig att. Jannie Hedemann

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

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

05.09.2024.: Ingen forbehold. Jf. Mail/Norvin

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 mange års 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