

REAL



## Godske Lindenovs Vej 159, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>118</b>
Kontant	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.845</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>B +</b>

Sagsnr. **464-0186**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026



### SKØNT LYST RÆKKEHUS

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 hund-eområder. 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, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026

---

**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, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

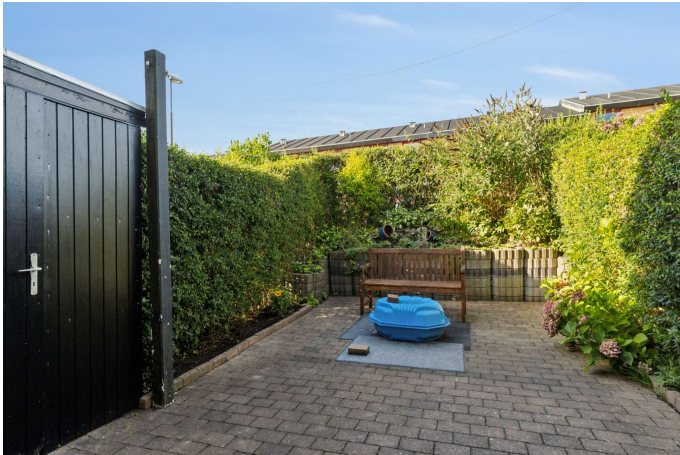
Dato: 15.06.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026

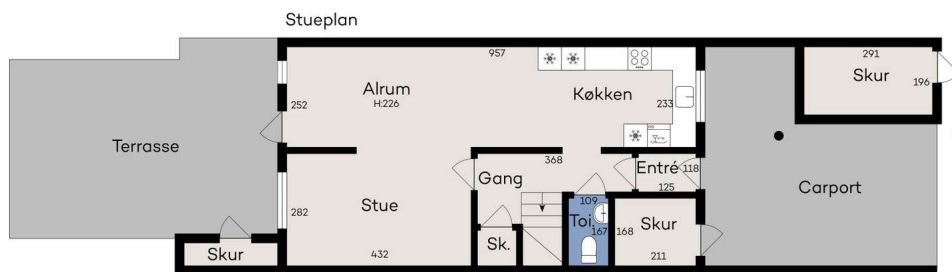
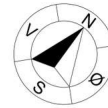




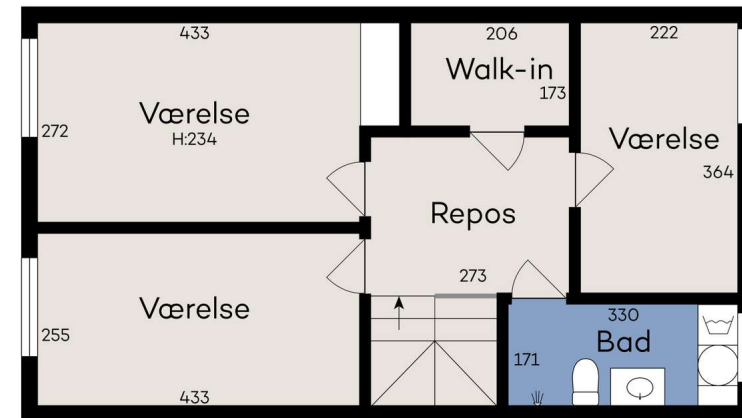
Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

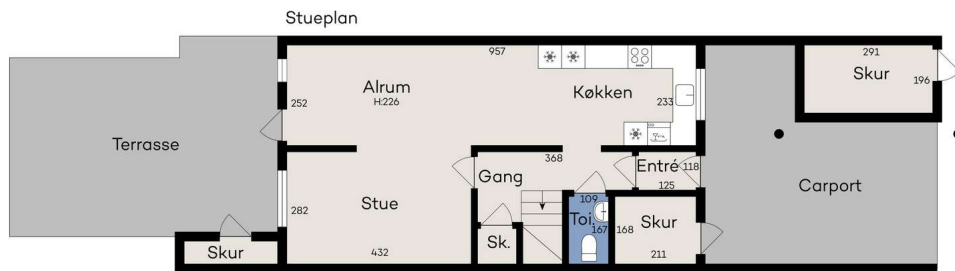
Vejledende tegning uden ansvar



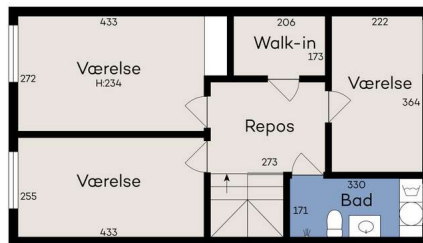
Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

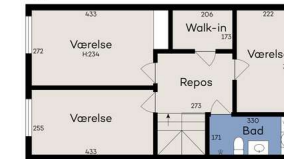
Dato: 15.06.2026



1. sal



1. sal

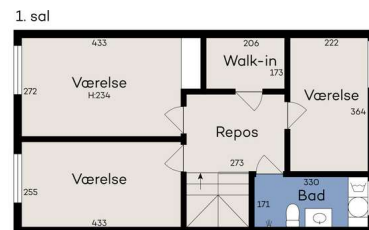
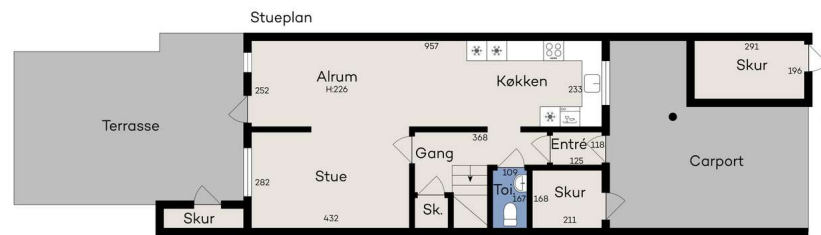




Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	170æ Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553248
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal:	155 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	118 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Carport:	15 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: 04.03.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 12.10.1971 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 3: 28.11.1983 - Lokalplan nr. 07-006
- Nr. 4: 13.06.2001 - Tillæg til vedtægter, jfr. dok. lyst 27.08.1971

**Planer**

Kommuneplan 4.2.B14 - Godske Lindenovs Vej  
Lokalplan 07-006 - Boligområde, Godske Lindenovs Vej

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring  
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.

05.09.2024.: Ingen forbehold. Jf. Mail/Norvin

#### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Godske Lindenovs Vej 159, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.691	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	4.659	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.154
Grundejerforening	kr.	4.400	I alt	kr.	1.714.204
Rottebekæmpelse	kr.	148			
Husforsikring	kr.	1.727			
			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.	22.141			

**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, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.845

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 3.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 1.175.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 326.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 276.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*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