



REAL

Godske Lindenovs Vej 227, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	123
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.900	Grund m ²	155
Byggeår	1974	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0315**

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: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026



GENNEMRENOVERET I TOPKVALITET

GENNEMRENOVERET I TOP KVALITET

Et af de flotteste huse i foreningen

- Gennemrenoveret i 2022
- incl. nye træ-alu vinduer
- Gulvvarme i stueplan og udestue
- Trold tekst lofter overalt
- Lækkert stort åbent køkken
- Dejlig stor lys stue
- Godt udnyttet badeværelse
- Skønt stort bryggers med ovenlysvindue
- Skøn nyanlagt gårdhave med sol hele dagen

BELIGGENHED:

Du finder dette gennemrenoverede rækkehus i den attraktive grundejerforening på Godske Lindenovs Vej, hvor der er masser af lys og luft omkring dig. Herudover er dette hus til-/ombygget med en fantastisk udestue. Det betyder du får et større hus end de fleste andre i området, samt ikke mindst, at du får integreret bryggers. "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. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til Aalborg Universitet, skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum, det kommende Supersygehus 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 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du ankommer til Godske Lindenovs Vej 227 og parkerer bilen, fornemmer du hvilken kvalitet og nænsomhed renoveringen af dette hus er præget af.

Velkommen indenfor i lys og indbydende entré med adgang til dejligt stort bryggers med vaskesøjle og ovenlysvindue. Herfra er der videre adgang til resten af huset, hvor du har et dejligt lyst gæstebadeværelse med bruseniche. Du ledes helt naturligt ind i det lækre store køkken-alrum, hvor der i køkkenet er elementer fra KVIK, alt i hvidevarer - selvfølgelig også en Quooker og masser af bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der god plads til det store langbord, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Alrummet er i åben forbindelse med den store og rummelige stue med god plads til sofagruppen. Fra stuen er der adgang til den skønne helt nye udestue med gulvvarme - en naturlig forlængelse af boligen og med adgang til skøn nyanlagt gårdhave.

1. sal er indrettet med 2 gode børneværelser, soveværelse med adgang til skønt walk-in-closet, samt et lækkert badeværelse med stor bruseniche og gulvvarme.

Der er som nævnt stor skøn sydvendt gårdhave med god plads til grill og hygge. Herudover er der et isoleret skur.

Endelig er der som parkeringsplads og stort skur foran huset.

Et hus der SKAL OPLEVES - ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

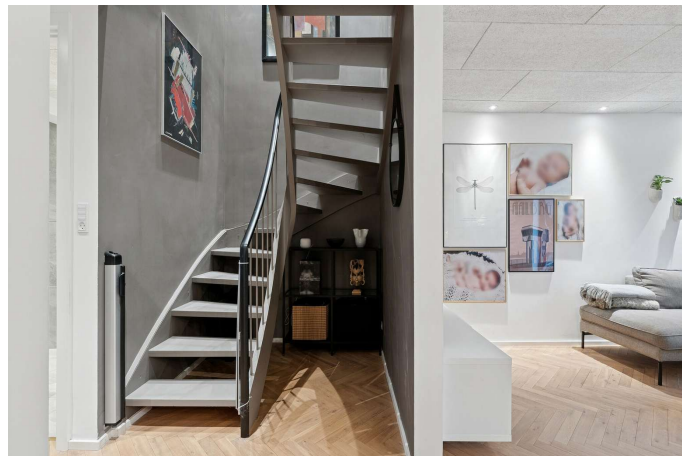
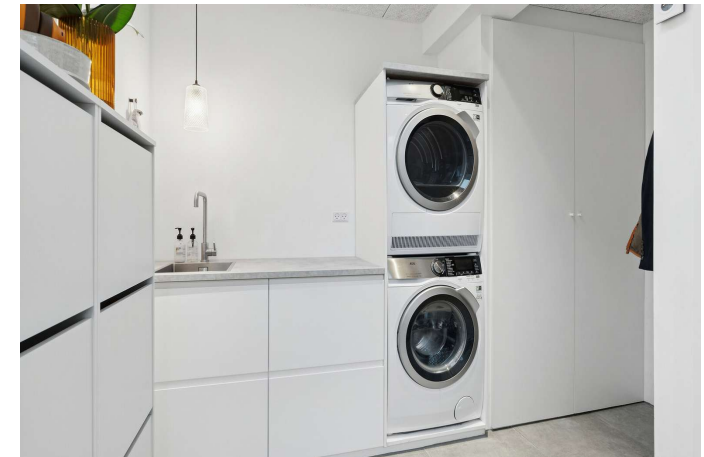
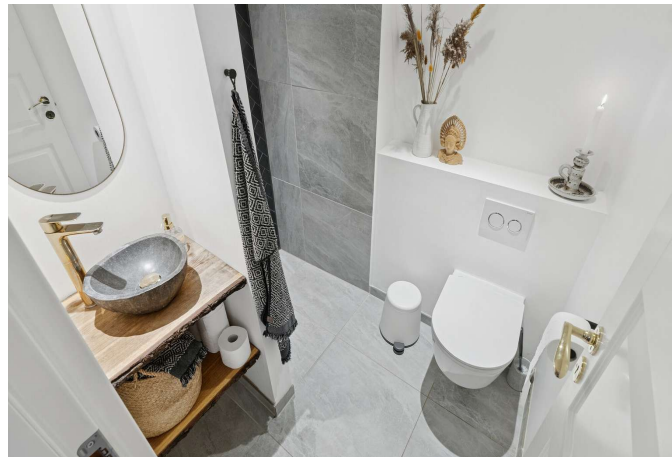




Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

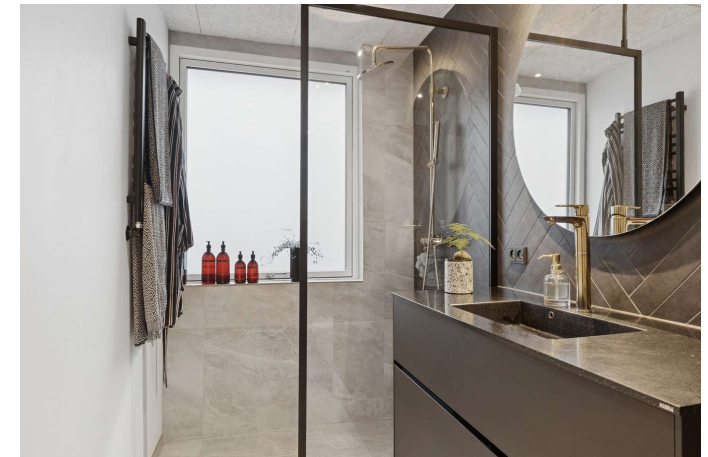
Dato: 08.04.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

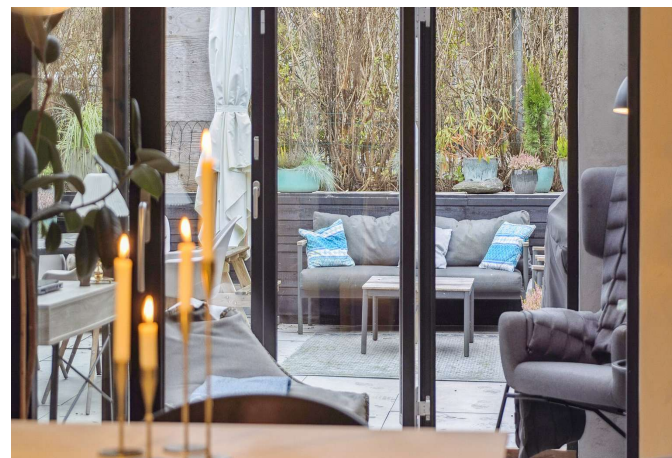
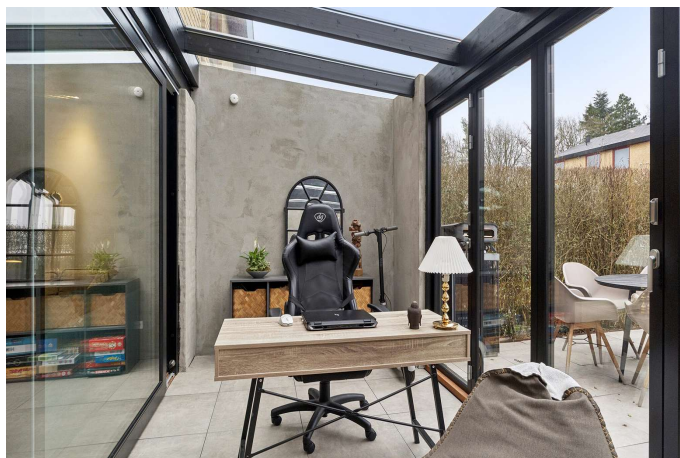
Dato: 08.04.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

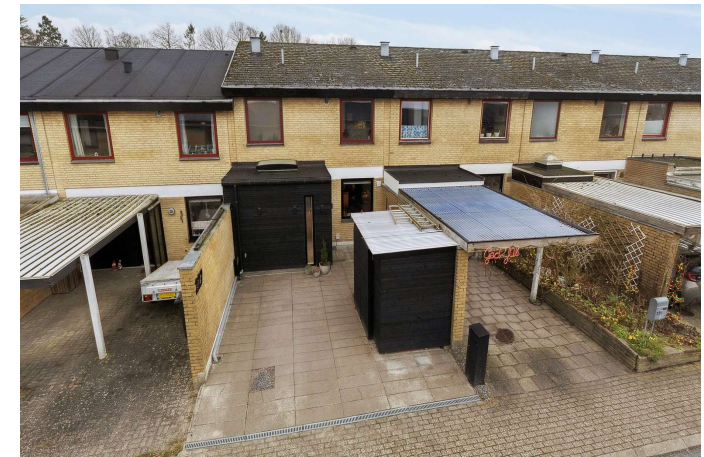
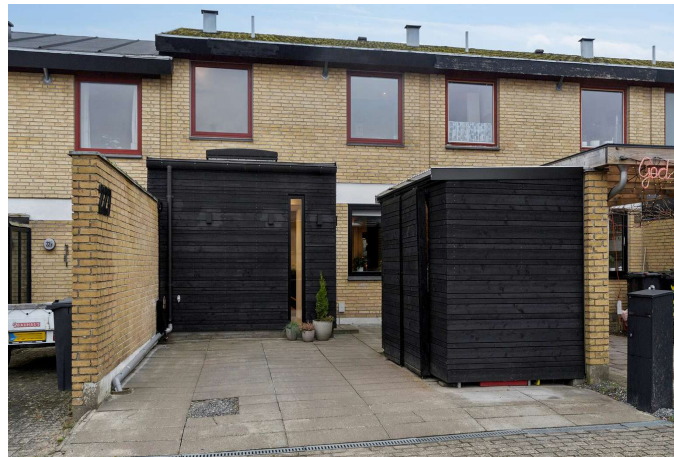




Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

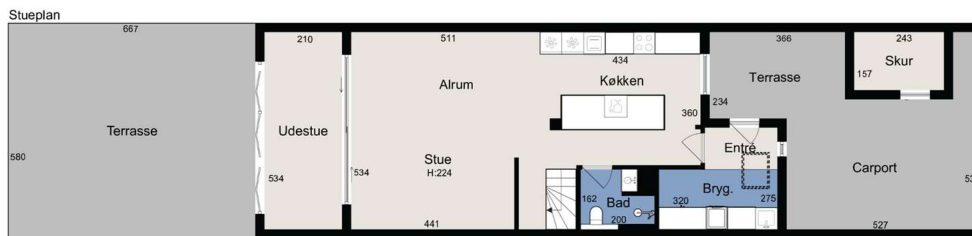




Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

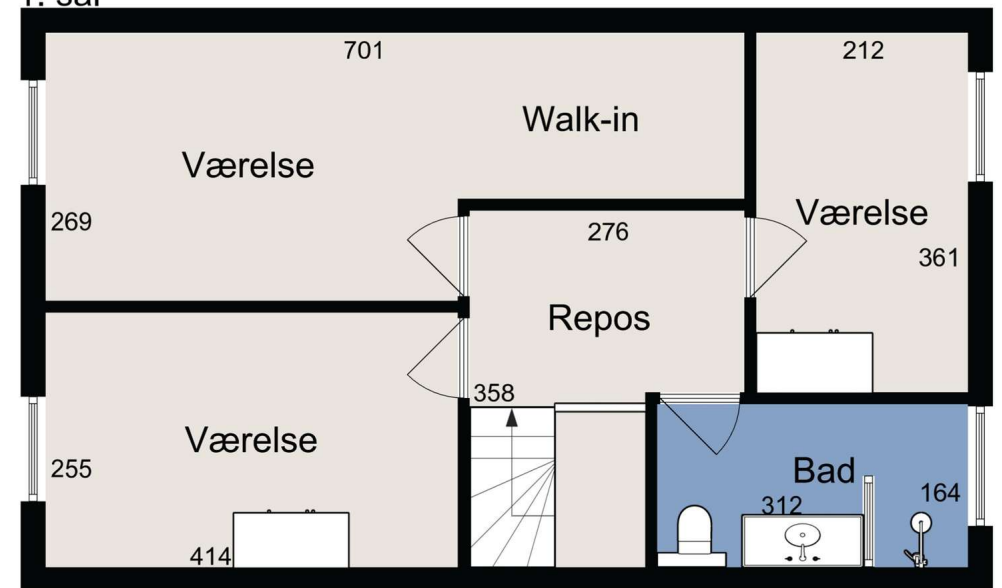
Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026



Stueplan

1. sal



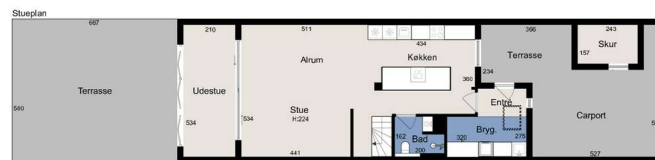
1. sal



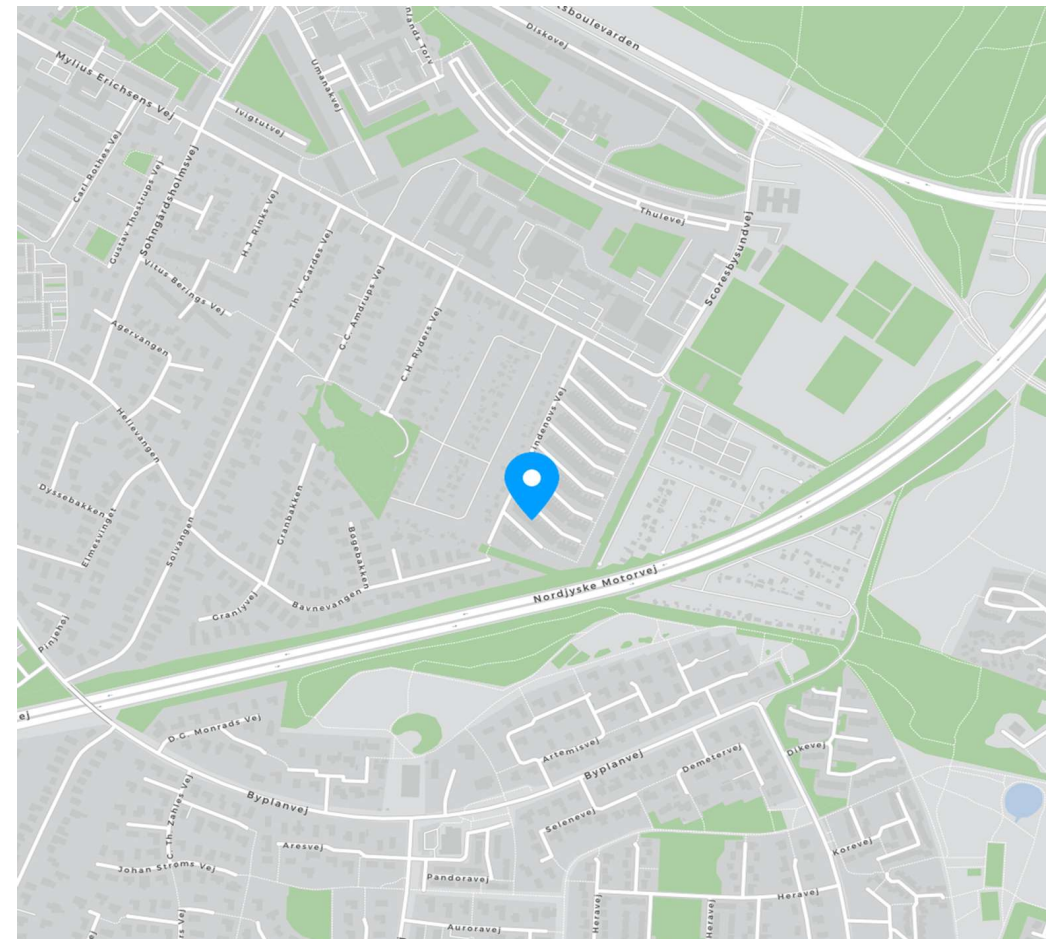
Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026



Alle plan (2x3)

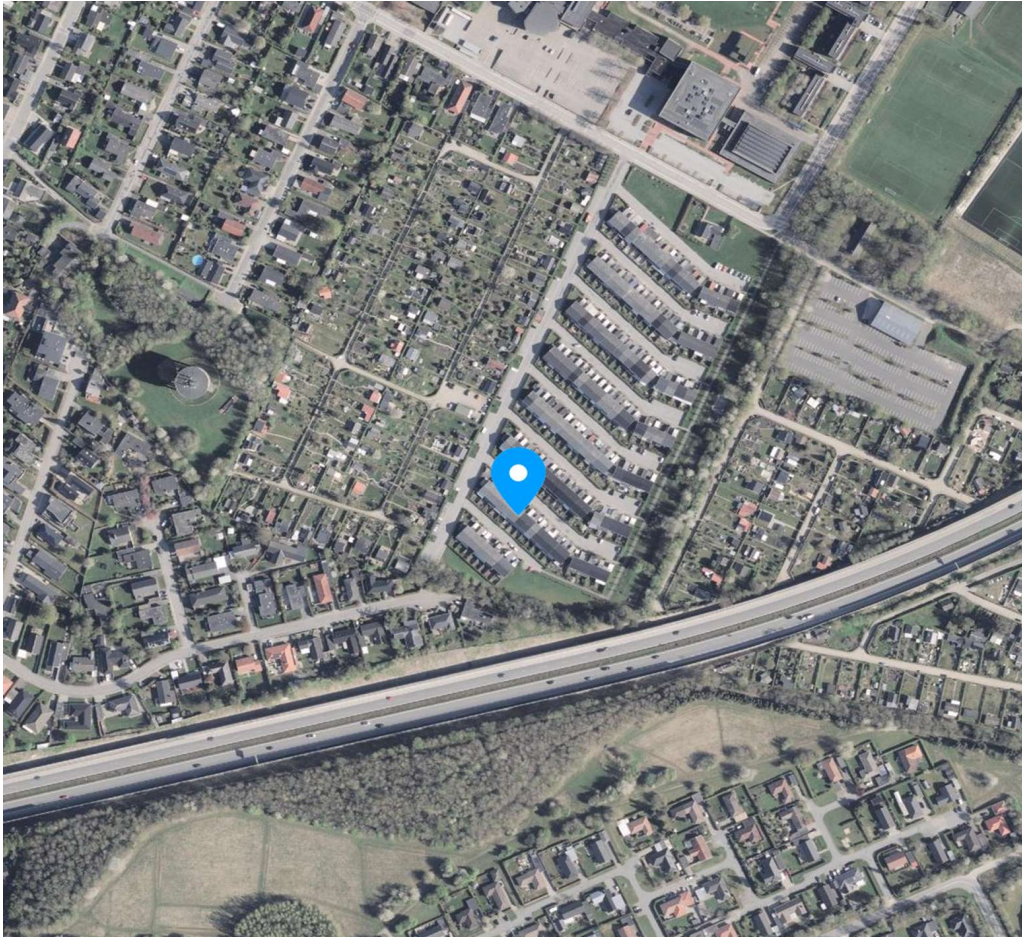




Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 17qg Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5553282
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.857.000
Grundværdi: 762.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.420.800
Grundlag for grundskyld: 609.600

Arealer**

Grundareal: 155 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 12 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 5 m²

** 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: 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):

Siemens køleskab - Gorenje fryser - Siemens keramisk kogeplade - AEG indbygningsovn - AEG kombiovn - emhætte - Siemens opvaskemaskine AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler - Quooker Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

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.

03.12.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.04.2024. - 31.03.2025. kr. 10.883,25

Vand og kloak i perioden 01.04.2024. - 31.03.2025. kr. 7.826,21

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

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: Godske Lindenovs Vej 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.246	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.511	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.430	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Grundejerforening	kr.	4.400	I alt	kr.	2.419.000
Rottebekæmpelse	kr.	148			
Husforsikring	kr.	3.060			
			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.	22.795			

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 227, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 08.04.2026

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