



REAL

Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	118
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.176	Grund m2	151
Byggear	1970	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47423103**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

- Gulvvarme i køkken, stue og fordelingsgang + badeværelse på 1. sal
- Nye troldekt lofter i stueplan fra 2025
- Solrig og privat træterrasse med plads til hygge og samvær
- Børnevenligt område med fællesfaciliteter og godt naboskab

På Godske Lindenovs Vej 53 finder du et hjem, der emmer af ro og hygge – både inde og ude. Her træder du ind i et rækkehus, hvor der er tænkt på detaljerne, og hvor stemningen byder dig varmt velkommen allerede fra første skridt.

Hjertet af boligen er den lyse og indbydende stue, der ligger i åben forbindelse med køkkenet. Det store vinduesparti inviterer lys indenfor, og sammen med gulvvarmen og de nye troldektlofter skaber det en rolig og behagelig atmosfære – perfekt til både afslapning og samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en skøn, afskærmet træterrasse, hvor sommerens måltider og aftenhygge får det bedste udgangspunkt.

Køkkenet fra JKE står skarpt og moderne med nye låger fra 2022, og det ligger ideelt placeret, så du kan være med i samtalen, mens der kokkeres. I stueplan finder du desuden et praktisk gæstetoilet og en funktionel fordelingsgang med gulvvarme, der luner under fødderne.

På førstesalen er stemningen mindst lige så hjemlig. Her venter tre gode værelser og et dejligt badeværelse fra 2018 med gulvvarme. Ét af værelserne har lydisoleret væg mod naboen – perfekt som kontor eller børneværelse. Gulvene er dækket af slidstærk laminat fra 2018, som bidrager til den gennemførte stil.

Udendørs får du både privat carport på 15 kvadratmeter og adgang til områdets fællesfaciliteter, som inkluderer legeplads, petanquebaner og hundegård. Og ikke mindst: et rigtig godt naboskab, hvor man hilser, hjælper og hygger sig sammen – noget, der sjældent kan beskrives, men som tydeligt kan mærkes.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

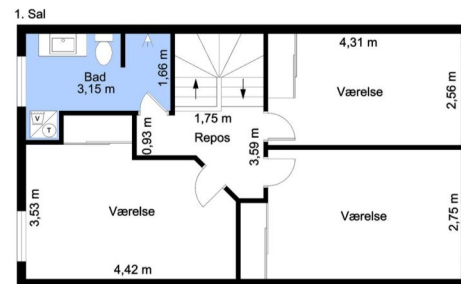
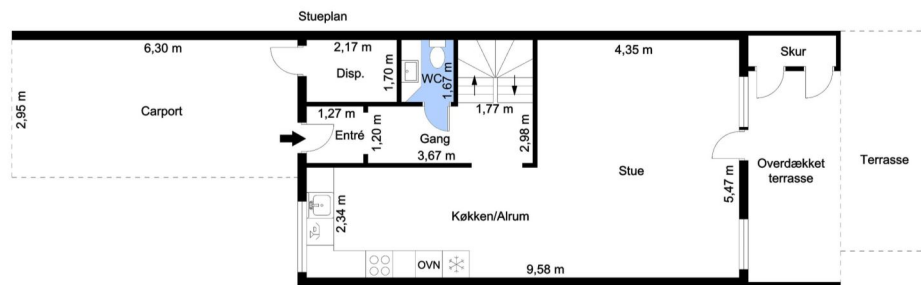
Dato: 05.12.2025



Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17 mz Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553195
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal:	151 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.948.000 kr.
Grundværdi:	889.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.558.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	711.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Voss), Emhætte (Ukendt), Ovn (Blomberg), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Godske Lindenovs Vej (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Boligområde, Godske Lindenovs Vej (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264180_1472475357827.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.03.1970 lbnr. 968795-76 Tillægstekst Dok om vedligeh af kloakanlæg mv Filnavn: 76_AA-A_237
Nr. 2 lyst d. 27.08.1971 lbnr. 968796-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv Filnavn: 76_AA-A_237
Nr. 3 lyst d. 28.11.1983 lbnr. 968797-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 07-006 Filnavn: 76_R-A_20
Nr. 4 lyst d. 13.06.2001 lbnr. 35212-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter, jfr. dok. lyst 27.08.1971 Filnavn: 76_AA-A_237



Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.04.2024 - 31.03.2025 på 10.614,79 kr.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.948	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.263	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.509
Husforsikring	kr.	5.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Grundejerforening	kr.	4.400	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	116	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation, anslået	kr.	3.081	I alt	kr.	2.125.409

Ejerudgift i alt 1 år

26.116

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.056 md./ 132.675 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.940 md./ 107.277 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 3 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: 03.12.2025
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 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	700.000	698.212	692.108	DKK	0,84	10.054	21,50	6,94			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Godske Lindenovs Vej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 3.000 i form af Sikkerhed til Ejerlauget Godske Lindenovs Vej

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

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.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Godske Lindenovs Vej 53, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423103
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 05.12.2025

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom