



REAL

Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	132
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.066	Grund m2	164
Byggeår/ombygget	1975/1996	Energimærke	B

Sagsnr. **464-1722**

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 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Flot renoveret enderækkehus

- Renoveret i 2021
- Lækkert stort åbent Kvik køkken fra 2021
- Dejlig stor lys stue
- Godt udnyttet badeværelse fra 2021
- Gæstetoilet der er renoveret i 2021
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Godt bryggers
- Skøn ugeneret terrasse
- Carport og skur

BELIGGENHED:

Du finder dette flotte renoverede rækkehus for enden af lukket stikvej i den attraktive ejerforening på Godske Lindenovs Vej, hvilket giver masser af luft omkring dig. Herudover er dette til-/ombygget til det maksimale for området. Det betyder du får et større hus end de fleste andre i området, samt ikke mindst, at du får et ekstra værelse og ekstra stor stue. "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 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026

Flot renoveret enderækkehus

- Renoveret i 2021
- Lækkert stort åbent Kvik køkken fra 2021
- Dejlig stor lys stue
- Godt udnyttet badeværelse fra 2021
- Gæstetoilet der er renoveret i 2021
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Godt bryggers
- Skøn ugeneret terrasse
- Carport og skur

BELIGGENHED:

Du finder dette flotte renoverede rækkehus for enden af lukket stikvej i den attraktive ejerforening på Godske Lindenovs Vej, hvilket giver masser af luft omkring dig, bl.a. får du direkte adgang til stort grønt område lige ved siden af huset. Herudover er dette til-/ombygget til det maksimale for området. Det betyder du får et større hus end de fleste andre i området, samt ikke mindst, at du får et ekstra værelse og ekstra stor stue. "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, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum, det kommende Supersygehus og motorvejen nås på 5 min.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsentabel forgang, hvorfra der er adgang til godt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler oppe i arbejdshøjde. Du ledes dog helt naturligt ind i huset, hvor der er fint nyt lyst gæstetoilet, et nyligt indrettet værelse der er ekstra i forhold til de øvrige huse i foreningen. Husets hjerterum er dog det nye køkken der er i åben forbindelse med stor lys stue, hvor der er åben forbindelse til den tilbyggede spiseplads med dejligt lysindfald og gulvvarme.

1. sal er indrettet med 3 soveværelser og lækkert nyt badeværelse med gulvvarme, bruser og skabsplads - også her er elementerne fra Kvik. Til de helt varme sommernætter er der naturligvis installeret aircondition på 1. sal.

Der er god sydvendt terrasse med plads til grill og hygge.

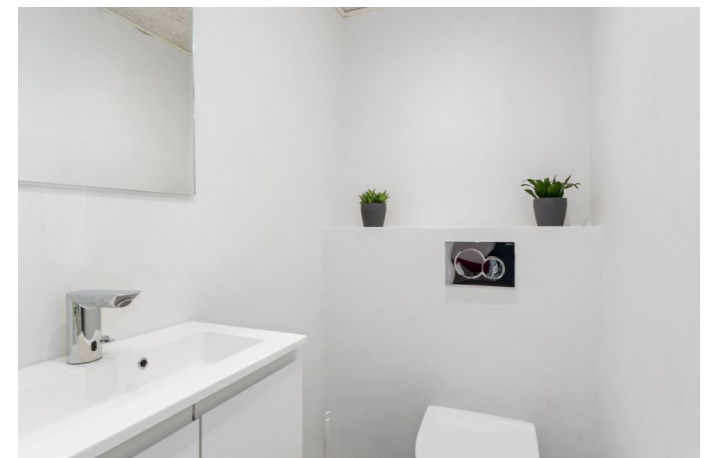
Der er tilhørende carport og skur foran huset.

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

Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026



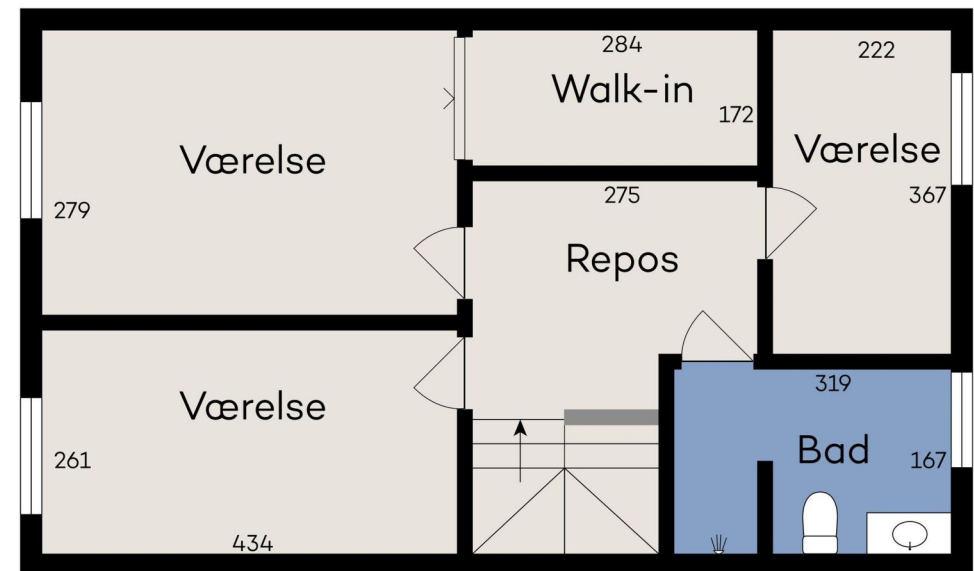
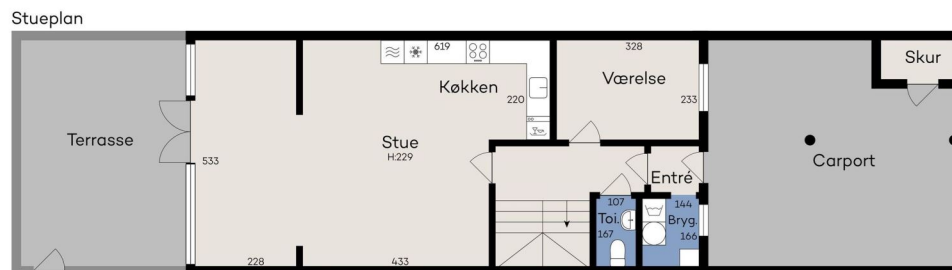
Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

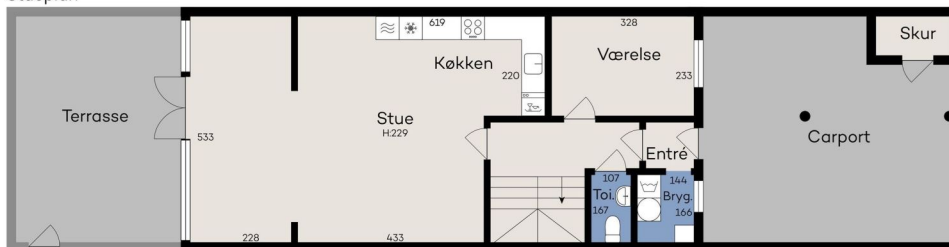
Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

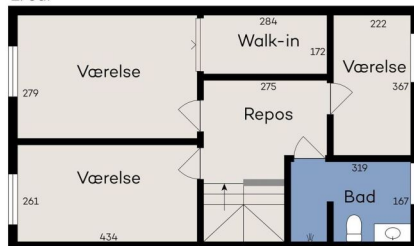
Dato: 31.01.2026



Stueplan



1. sal



Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
 Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17 ra Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553302
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/1996

Arealer*

Grundareal:	164 m ²
Boligareal i alt:	132 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. 969116-76 Tillægstekst Dok om
 forsynings-/afløbsledninger mv.
 Nr. 2 lyst d. 12.10.1971 lbnr. 969117-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv.
 Nr. 3 lyst d. 28.11.1983 lbnr. 969118-76 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: 09 - 2013 - 2021 - 4.2.B14
 LOKALPLAN: 07-000 Boligområde, Godske Lindenovs Vej

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.983.000 kr.
Grundværdi:	684.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.586.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	547.200 kr.

Tilbehør:

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

Zanussi køle-/fryseskab - AEG induktions kogeplade - AEG indbygningsovn - AEG combiovn - Siemens emhætte -
 opvaskemaskine
 Miele vaskemaskine - Bosch tørretumbler
 Stofa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Godske Lindenovs Vej 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
 Ejerdgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerdgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
 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.: 10.013 Forbrug:
 Udgiften er beregnet i år: 2020
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
 Oplysningerne stammer fra: Energimærke
 Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 31.12.2020. - 31.03.2021. kr. 4.219,89 (BEMÆRK: opgørelse for ét kvartal)
 Vand og kloak i perioden 31.12.2020. - 31.03.2021. kr. 1.541,68 (BEMÆRK: opgørelse for ét kvartal)
 El i perioden 01.07.2021. - 14.07.2021. kr. 295,38 (BEMÆRK: opgørelse for 14 dage)

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 ejerdgifter.

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 risiko for brand.

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 ejerdgifter 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 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.091	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.049	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	5.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	1.914.750
Grundejerforening	kr.	3.960			
Rottebekæmpelse	kr.	45	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

24.791

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.200 md./ 122.396 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.251 md./ 99.013 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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 267, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-1722
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 31.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
31.08.2021.: Ingen forbehold, jf. mail/Harbo

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