



REAL

Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	118
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.386	Grund m ²	155
Byggeår	1970	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0485**

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 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026



Flot renoveret rækkehus

- Renoveret i 2017
- Lækkert stort åbent køkken med gulvvarme fra 2017
- Dejlig lys stue
- Godt udnyttet badeværelse fra 2017
- Gæstetoilet der er renoveret i 2017
- Soveværelse og 2 store værelser
- Godt bryggers der er renoveret i 2017
- Skøn ugeneret overdækket terrasse og gårdhave
- Egen carport

BELIGGENHED:

Du finder dette flotte renoverede rækkehus på lukket stikvej i den attraktive grundejerforening på Godske Lindenovs Vej, hvilket gør at du roligt kan lukke børnene ud uden at frygte for trafik. "Godskeren" er et område med 134 rækkehuse og her får du et skønt rækkehus på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt grundejerforening 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, Supersygehuset 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 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsentabel forgang med adgang til god garderobe. Fra gangen er der adgang til fint lyst gæstetoilet. Endvidere adgang til husets hjerterum er det flotte lyse køkken der er i åben forbindelse med alrum og stor lys stue, hvorfra der er udgang til terrasse og have. 1. sal er indrettet med rummeligt soveværelse og 2 store værelser, samt lækkert lyst badeværelse med gulvvarme, bruseniche, samt vaskemaskine og tørretumbler.

Ugeneret bag huset er der god sydvendt overdækket terrasse og skøn gårdhave med plads til grill og hygge.

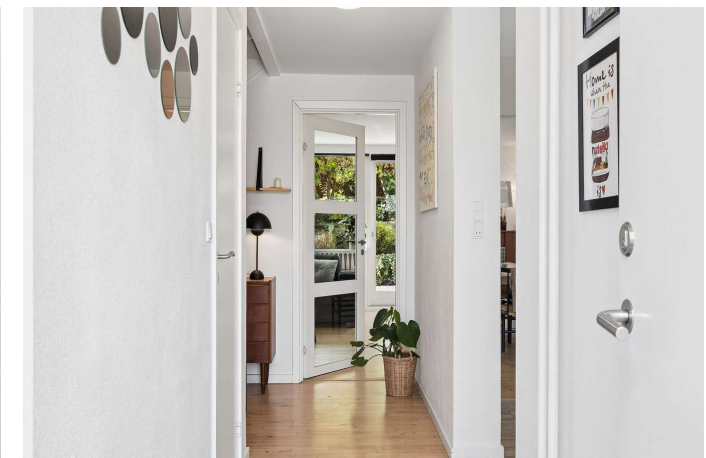
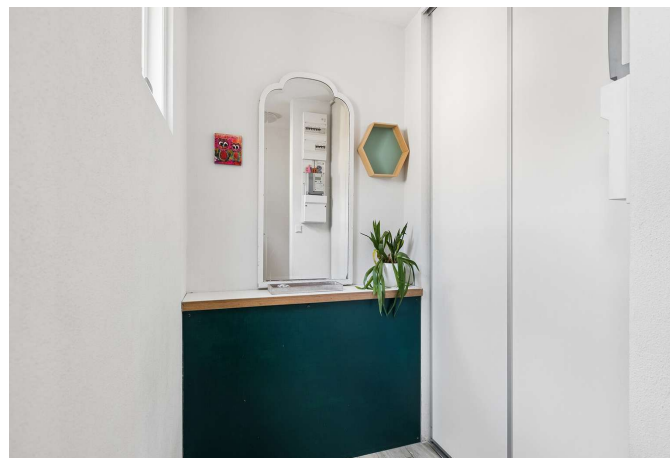
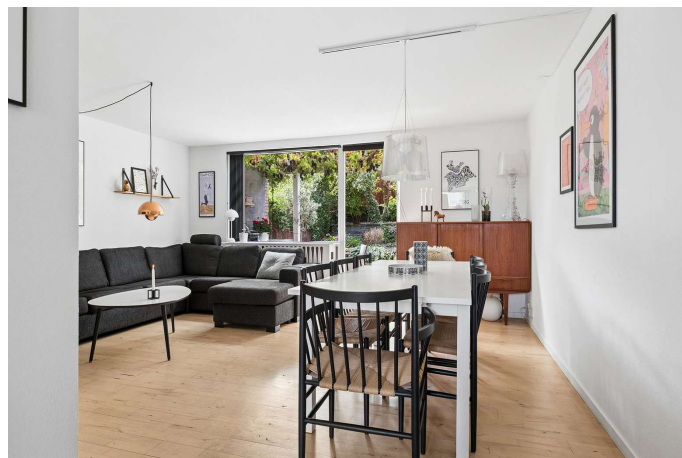
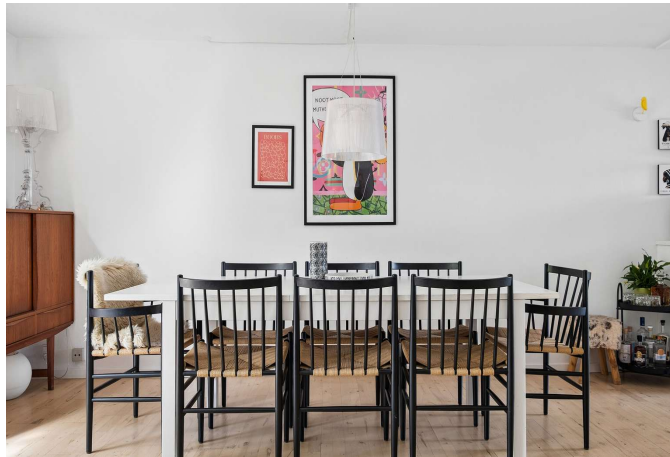
Der er tilhørende carport foran huset.

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

Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

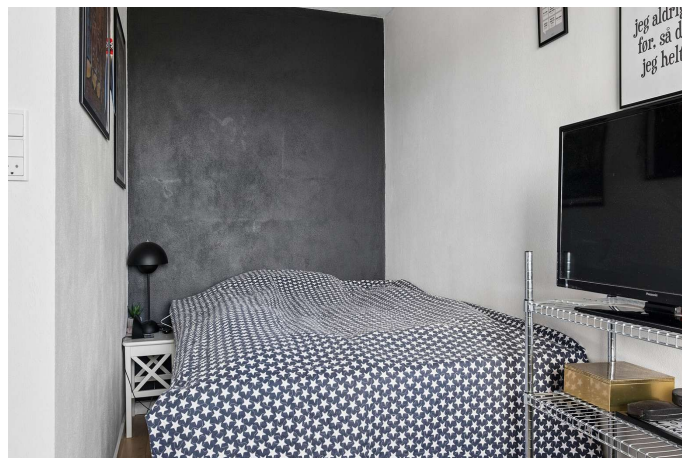
Dato: 11.09.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

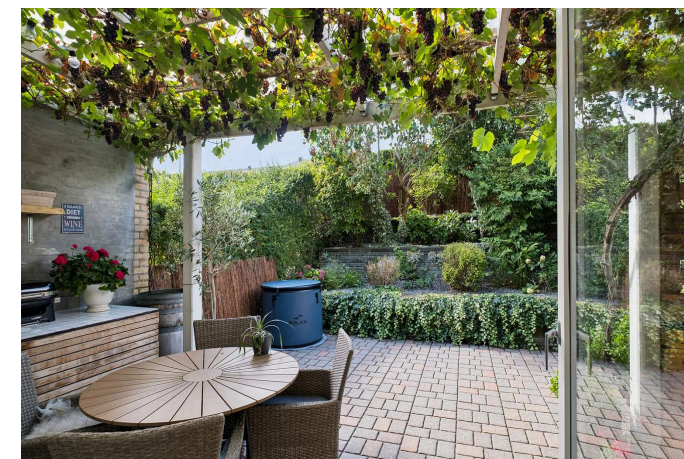
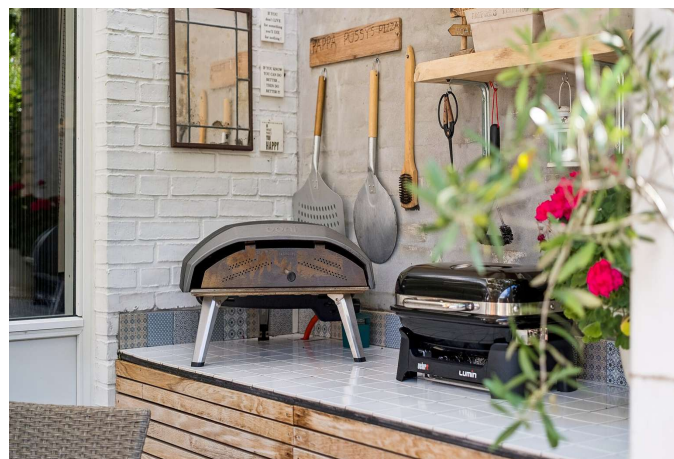
Dato: 11.09.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

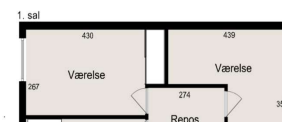
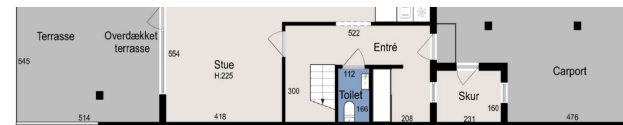
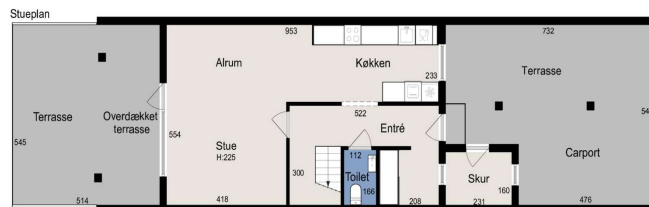
Dato: 11.09.2026



Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026



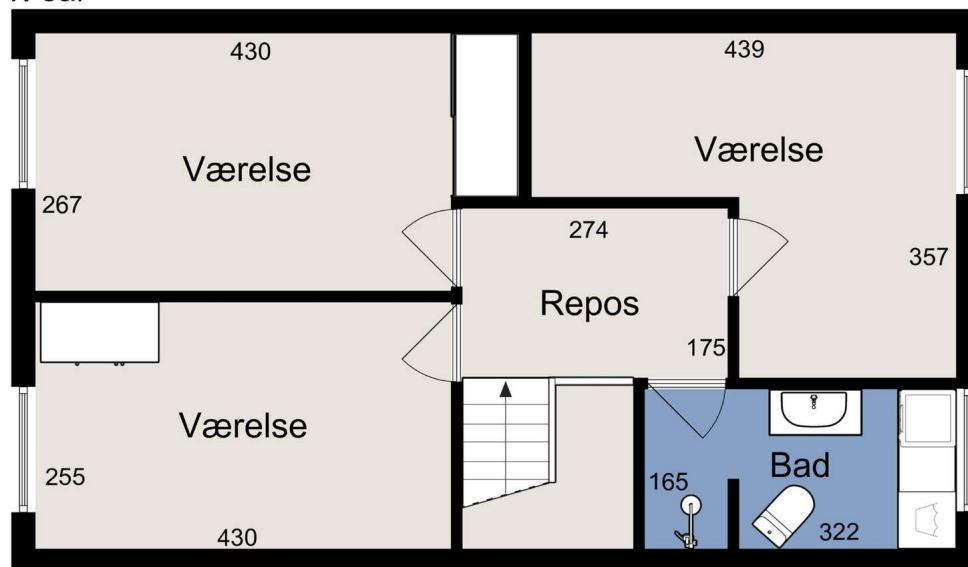
Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

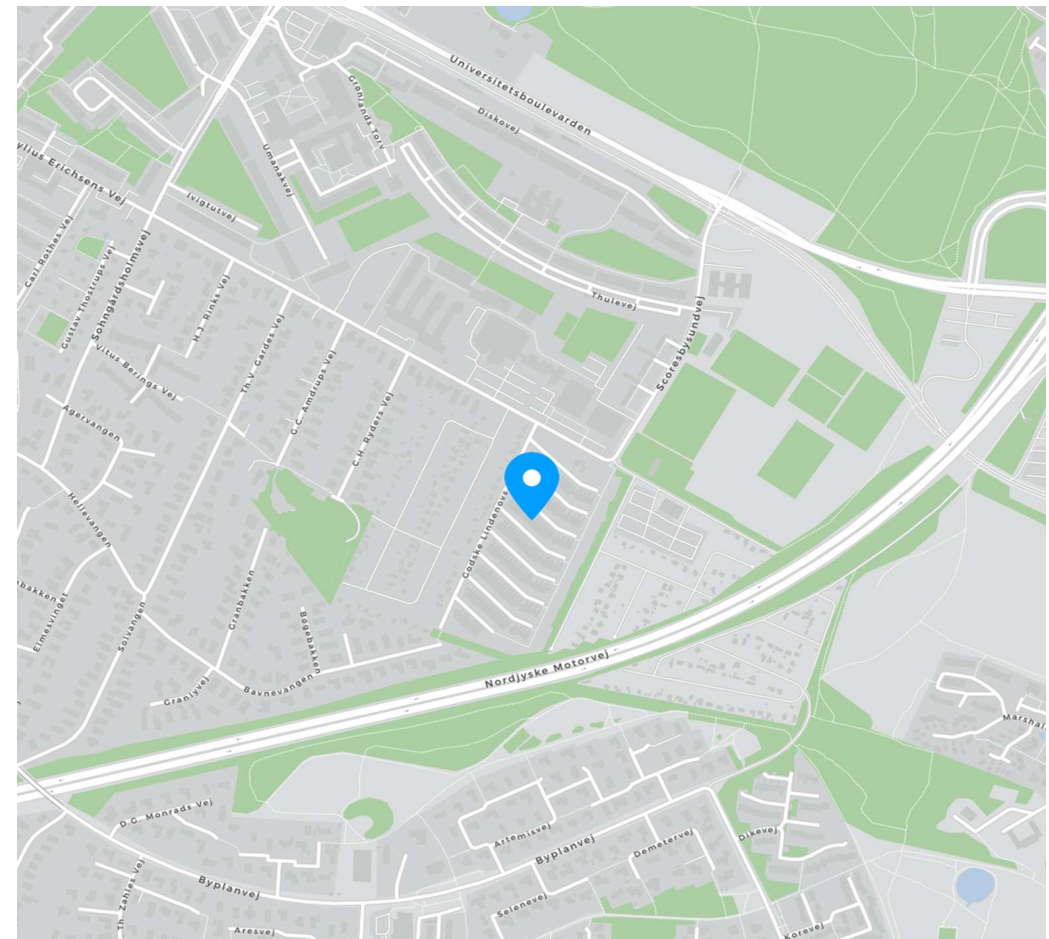
Dato: 11.09.2026



1. sal



1. sal

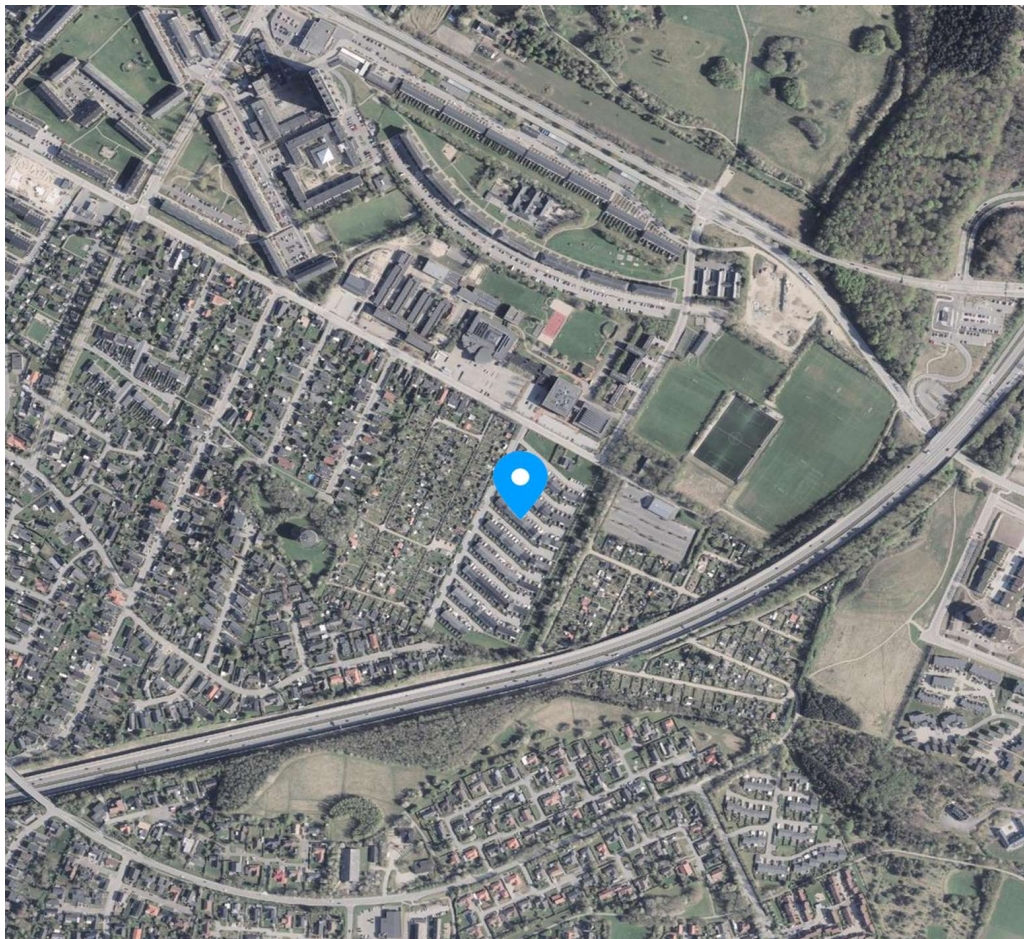




Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026





Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 17np Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5553212
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.953.000
Grundværdi: 895.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.562.400
Grundlag for grundskyld: 716.000

Arealer**

Grundareal: 155 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Carport: 15 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 vedligehold af kloakanlæg mv
- Nr. 2: 27.08.1971 - 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

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux (Ikea)), Fryser (Electrolux (Ikea)), Emhætte (Elica), Kogeplade (Ikea, Induktion), Ovn (Ikea, Indbygning), Ovn (Ikea, Combi), Opvaskemaskine (Electrolux (Ikea)), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Beko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 02.09.2026 Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 11.704,17

Vand og Kloak 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 8.563,68

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Godske Lindenovs Vej 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.968	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.298	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Bidragstopgørelse	kr.	148	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
Forsikring	kr.	7.302	I alt	kr.	2.217.800
Grundejerforening	kr.	4.400	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.		
Renovation	kr.	3.516			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.633		

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 87, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0485
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 11.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 3.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.696.000
Nr. 7: hovedstol kr. 49.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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