



REAL

Ritavej 32, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	99
Kontant	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.359	Grund m ²	506
Byggeår	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **47426020**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026



198 etagemeter i Vejgaard

Velkommen til en hyggelig og velindrettet villa i et roligt og etableret kvarter i Aalborg – med hele **198 etagemeter**, der giver masser af plads og fleksible anvendelsesmuligheder for både familie og par.

Ny opdateret tilstandsrapport pr. 09.03.2026.

Ejendommen er opført i 1963 og byder på 99 m² bolig samt en god og anvendelig kælder på 99 m², der tilsammen giver de i alt 198 etagemeter. Her får du ekstra plads til hobbyrum, opbevaring, hjemmekontor eller te-eneageafdeling – kun fantasien sætter grænser.

Boligen rummer en funktionel planløsning med gode opholdsrum, hvor naturligt lys skaber en varm og indbydende atmosfære. Her er plads til både hverdagens samvær og hyggelige stunder med familie og venner.

Køkken og opholdsrum ligger i naturlig forbindelse med hinanden og giver et godt flow i boligen, mens værelserne er velplacerede og nemme at indrette efter behov.

Fra boligen er der kig til haven, som byder på gode rammer for udeliv med plads til leg, afslapning og hyggelige grillaftener på terrassen, der vender stik syd. På kølige sommeraftener kan markisen rulles ud

Grunden er på ca. 506 m² og fremstår overskuelig med gode udenomsarealer. Til ejendommen hører desuden garage, som giver praktisk opbevaring og gode parkeringsforhold.

Beliggenheden er attraktiv på en rolig villavej med kort afstand til indkøb, skole og daginstitutioner samt nem adgang til motorvejsnettet, hvilket gør hverdagen fleksibel for pendleren. Derudover er der kort afstand til Golfparken og grønne områder, som giver gode muligheder for gåture, motion og udeliv.

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: Christian Andersen

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Alrum



Køkken

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



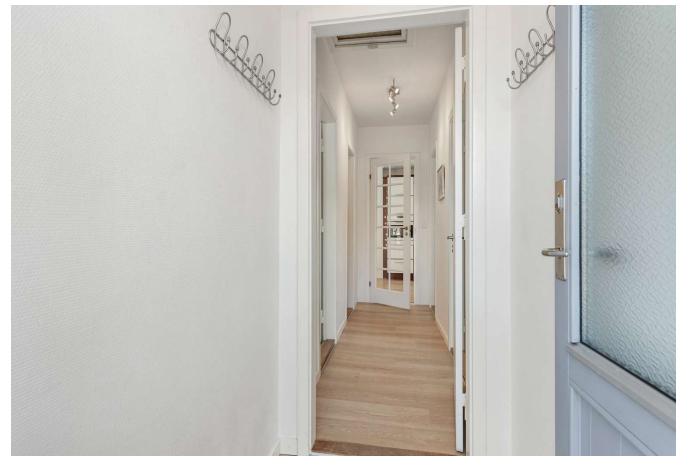
Værelse 1



Badeværelse



Badeværelse



Entré



Gang underetage

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Disponibelt rum 3



Toilet



Bryggers

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026



Disponibel 4



Disponibel 5



Ejendommen



Facade



Luftfoto



Ejendommen



Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

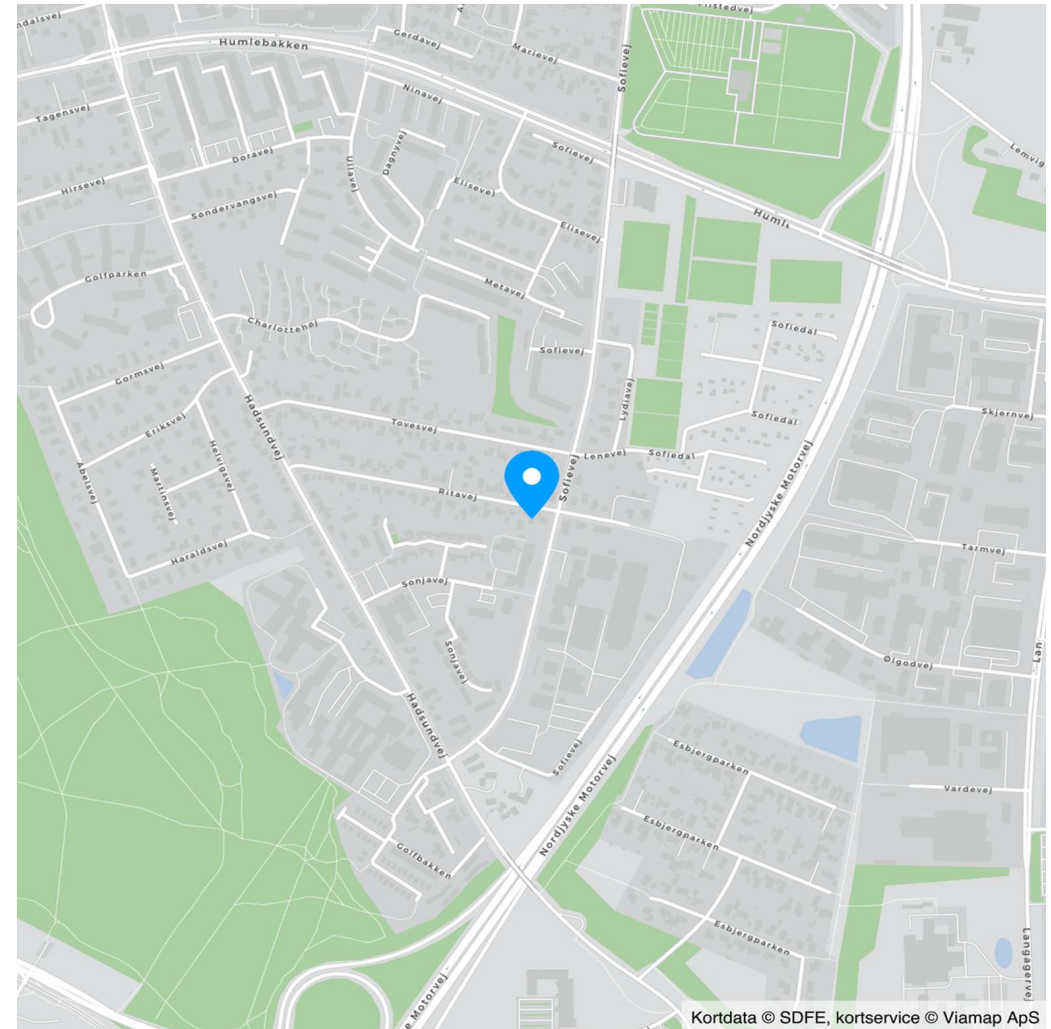
Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 15ft Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5549333
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.354.000
Grundværdi: 1.303.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.883.200
Grundlag for grundskyld: 1.042.400

Arealer**

Grundareal: 506 m²
Boligareal i alt: 99 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 99 m²
Garage: 24 m²
Carpport: 16 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 4.1.B14 - Kongekvarteret, Tovesvej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Voss), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Bosch), Ovn (Voss), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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. Ejendommen er ikke separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.235 Forbrug: 500 m³
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum i perioden 01.11.2023 til 31.10.2024 er på 15.208 kr.

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.604	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.714	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Bidragsopgørelse 2026	kr.	202	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikringspolice	kr.	7.197	I alt	kr.	2.518.601
Renovation	kr.	3.588			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.305			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.881 md. / 130.577 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ritavej 32, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426020
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 01.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.002.000

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

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.