

REAL



C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.605	Grund m ²	872
Byggeår	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0482**

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: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ

Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482

Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026



Totalrenoveret fuldmuret villa

- Villaen er gennemrenoveret i 2012
- Lækkert åbent køkken-alrum
- Badeværelse og gæstetoilet
- Gulvvarme overalt
- Genvex anlæg i hele huset
- Fremstår lys og moderne med kvalitetsmaterialer
- Akkustiklofter
- Nyere tag fra 2009
- Træ-alu vinduer overalt fra 2012
- Efterisoleret på loftet og i gulvet
- Fuldmuret hus og garage

BELIGGENHED:

Skøn indflytningsklar fuldmuret familievilla med central beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur, samt ikke mindst det nye Supersygehus. Aalborg centrum 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: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i denne fuldmurede gennemrenoverede villa med gulvvarme og genvex ventilationsanlæg overalt. Her er der virkelig kvalitet overalt og I kan bare flytte ind og nyde det.

Du modtages i lys og rummelig kombineret entré og bryggers. Herfra er der adgang til et godt værelse. Du ledes videre ind i værelsesafdeling med 2 gode værelser, godt soveværelse med skabsvæg og gæstetoilet. Herudover er der dejligt badeværelse med badekar, samt ikke mindst, husets hjerterum, køkken-alrummet. Et kvalitets Bolia køkken med alt i bedste kvalitet, bl.a. corian bordplade og Miele hvidevarer - her er der god plads til kulinariske udfoldelser og familie samvær i det daglige og god plads til gæster. Køkken-alrummet er i åben forbindelse med skøn stue med indbyggede højttalere i akkustikloftet og et skønt lysindfald, samt udsigt ind over Aalborg.

Fra stuen er der udgang til dejlig terrasse med god plads til grill og hygge.

Der er præsentabel forplads med gode parkeringsforhold og bag huset har du en fantastisk lukket ugeneret have, samt som nævnt, den store terrasse. I haven er der god plads til leg og boldspil, på terrassen er der plads til grill og hygge mens du følger med i børnenes leg. Bagerst i haven er der endvidere stort nyt udhus, hvor der er god plads til alle jeres redskaber.

Endelig er der tilhørende fuldmuret garage.

Et hus der fremstår totalt indflytningsklar i lys og moderne stil, med alt i kvalitetsmaterialer - DET SKAL OPLEVES.

Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

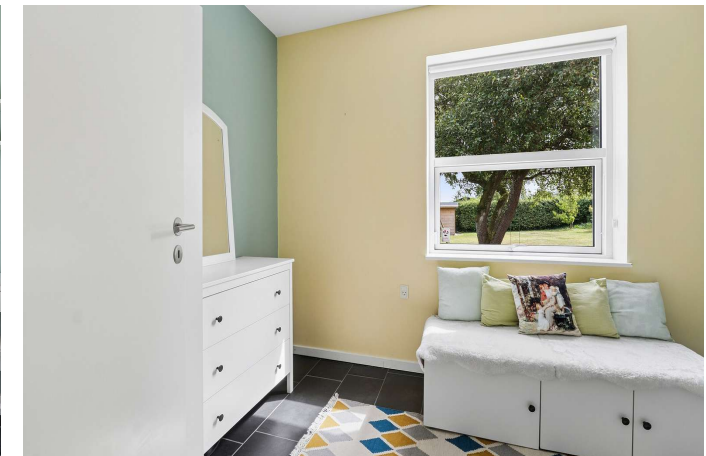
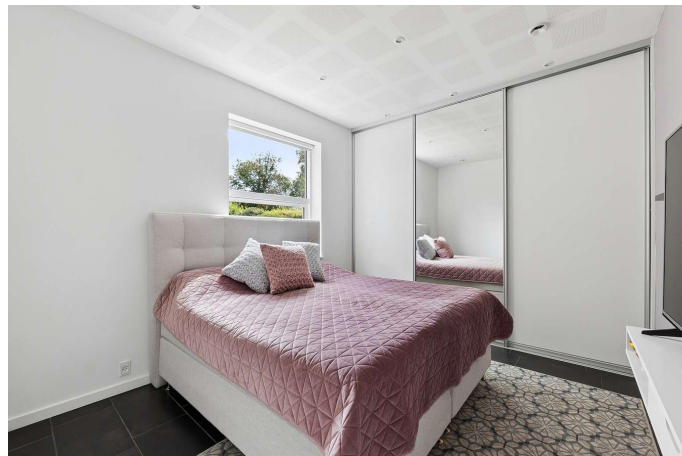
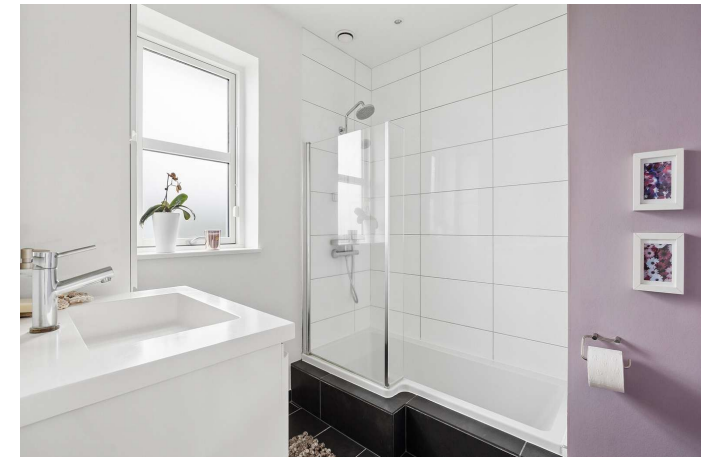
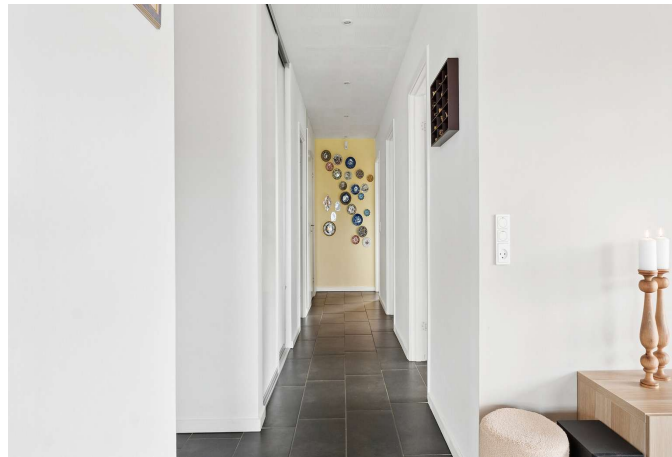
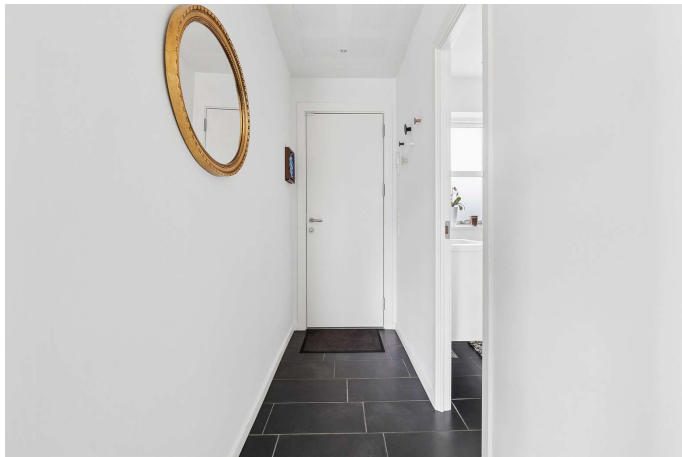
Dato: 11.09.2026



Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

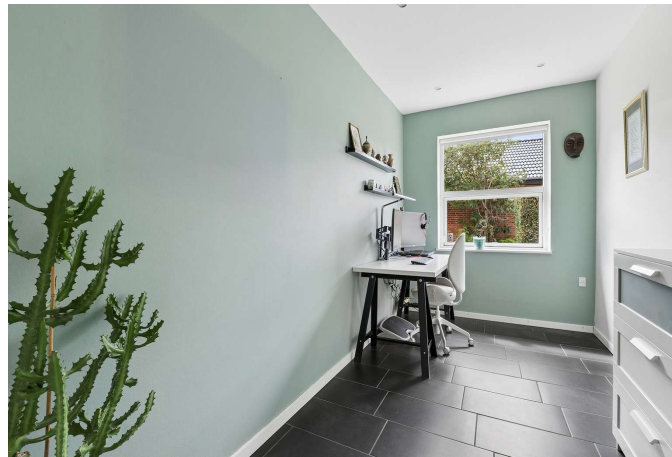
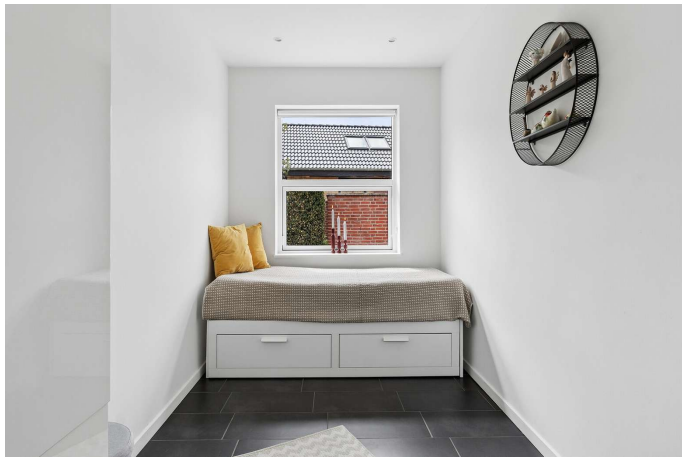
Dato: 11.09.2026



Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026





Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026



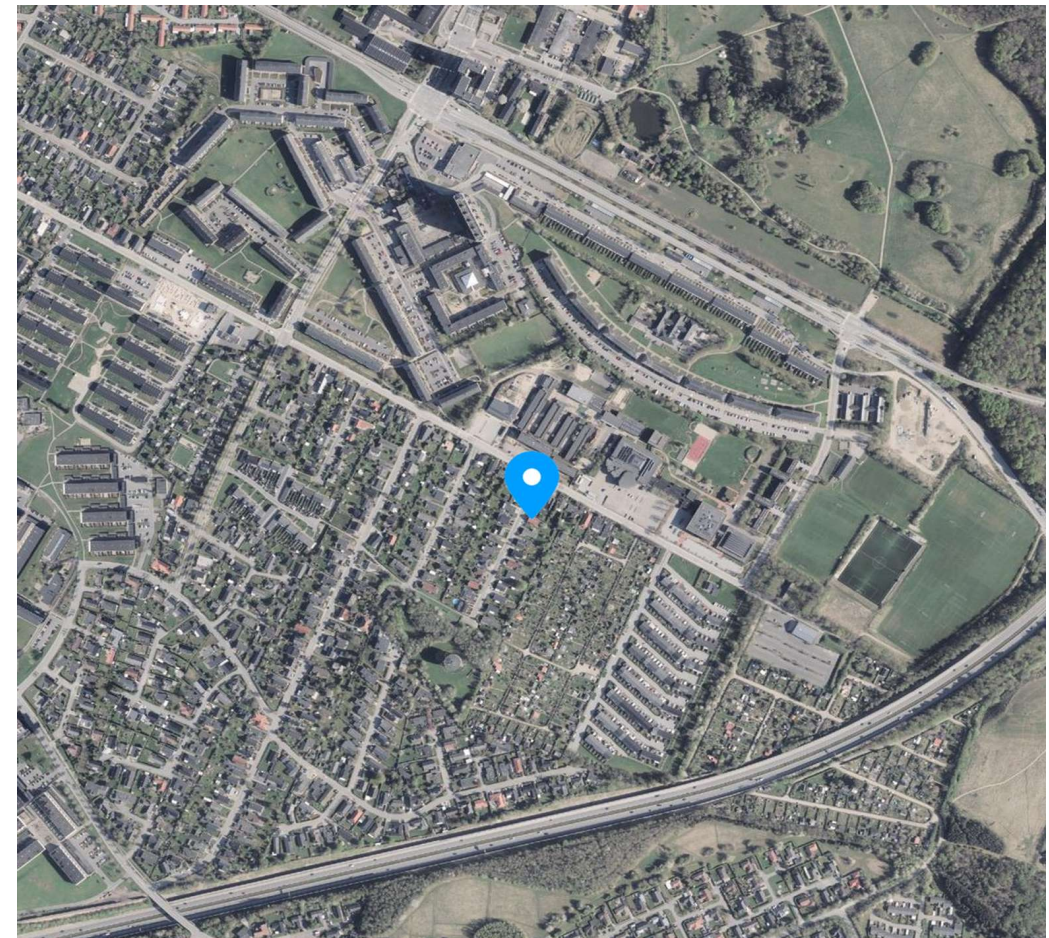
Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026



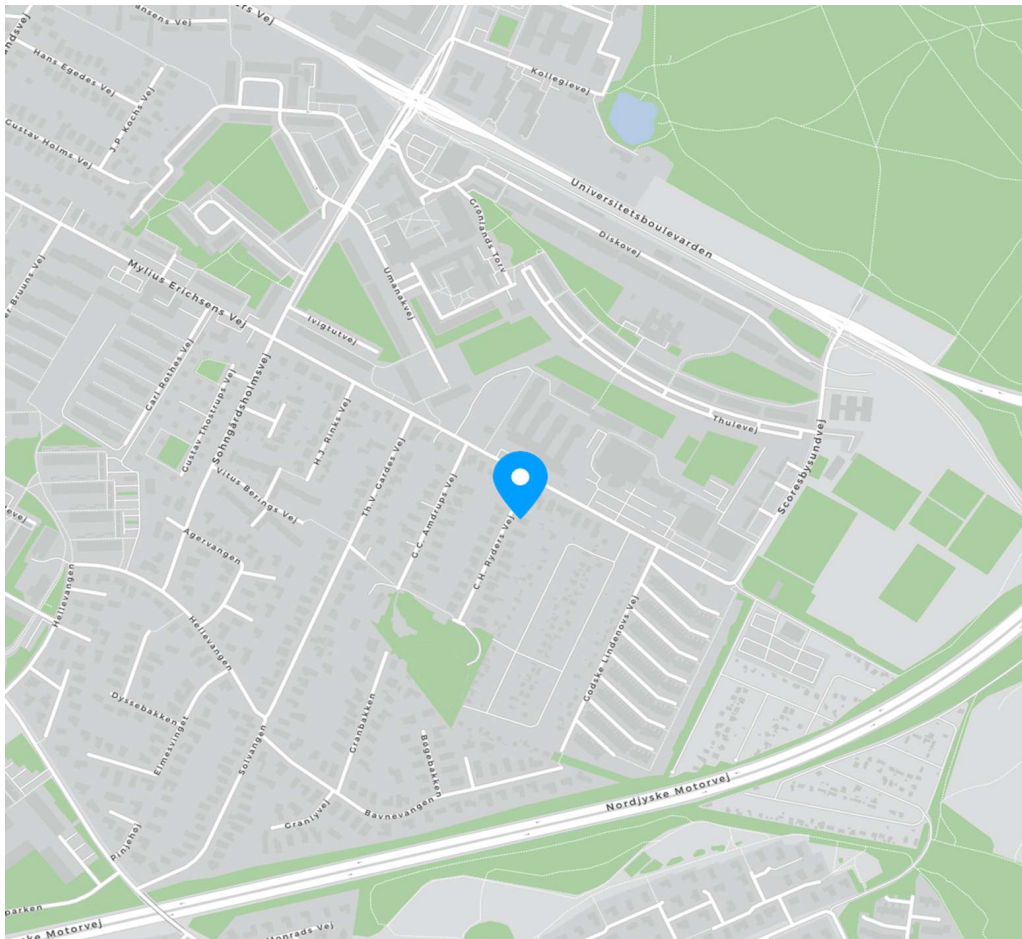
Stueplan



Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026



Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 17ee Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5552994
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.383.000
Grundværdi: 1.594.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.906.400
Grundlag for grundskyld: 1.275.200

Arealer**

Grundareal: 872 m²
Boligareal i alt: 136 m²

Øvrige arealer:
Garage: 26 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: 03.07.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4.2.B11 - Solvangen m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Fryser (Electrolux), Kogeplade (Miele, Induction), Ovn (Miele, indbygningsovn), Combiovn (Miele), Opvaskemaskine (Siemens), Combi vaskemaskine og tørretumbler (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 19.08.2026 Ingen forbehold jf. police/Hus

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.576 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 15.691,05

Vand og kloak 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 5.929,56

EI 01.03.2026. - 31.05.2026. kr. 1.242,68 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 11.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.723	Kontantpris	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	9.436	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Bidragstopgørelse	kr.	220	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.039
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	3.324.689
Husforsikring	kr.	8.367	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.	31.263		

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: C.H. Ryders Vej 3, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-0482
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

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. 2: hovedstol kr. 2.229.000

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