

Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**124**
Kontant	**2.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.903**	Grund m^2	**132**
Byggeår	**2001**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **464-0407**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000
Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903
Dato: 02.11.2026



Lækkert og indflytningsklart dobbelthus med skøn udsigt over byen.

- Indflytningsklart hjem
- Godt køkken og lyse opholdsrum
- Badeværelser på begge etager
- Fuld gulvvarme i stueetagen
- Gulvvarme på badeværelse på 1. sal
- 3 værelser på 1. salen
- Skøn vestvendt terrasse/haveområde
- Fuldmuret hus
- Smuk udsigt over byen
- Lave ejerudgifter
- Kort afstand til Aalborg C, indkøb, skole og grønne områder

BELIGGENHED:
Velholdt og moderne dobbelthus med en attraktiv beliggenhed i rolige omgivelser tæt på både Østerådalens natur og Aalborgs byliv. Boligen fremstår lys og indbydende med en god planløsning og flotte materialevalg.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Stueetagen byder på behagelig fuld gulvvarme, som skaber ekstra komfort i hele opholdsmiljø-et. Her er der en lys og indbydende entré, et lyst gæstebadeværelse med bruseniche, en dejlig stue med et fantastisk lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti. Her er der plads til både langbordet og sofagruppen, ligesom der er udgang til en fantastisk terrasse og have. Endelig er der et dejligt køkken med spiseplads og et funktionelt bryggers.

På 1. salen er der gulvvarme på badeværelset, og her finder man desuden 3 gode værelser, som giver plads til både familie, hjemmekontor eller gæster.

Fra boligen og terrassemiljøet kan man nyde en smuk udsigt over byen, som giver en helt særlig stemning både dag og aften.

Endvidere er der en garage, hvor der er klargjort til ladestander til elbil.

Et oplagt hjem til både familien, parret eller dem, der ønsker en nem og komfortabel bolig med en attraktiv beliggenhed.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026







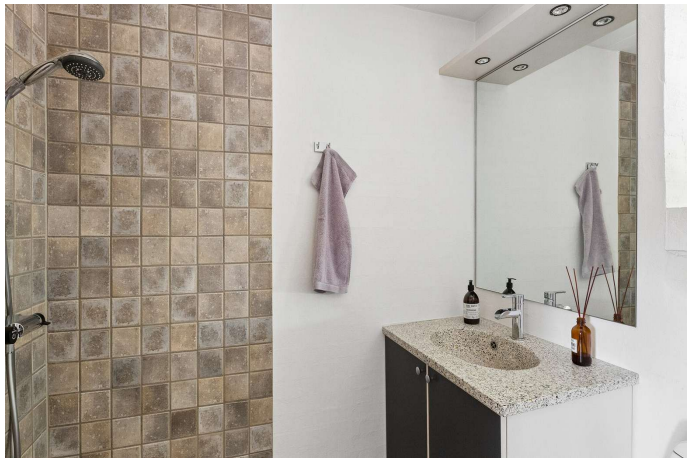

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

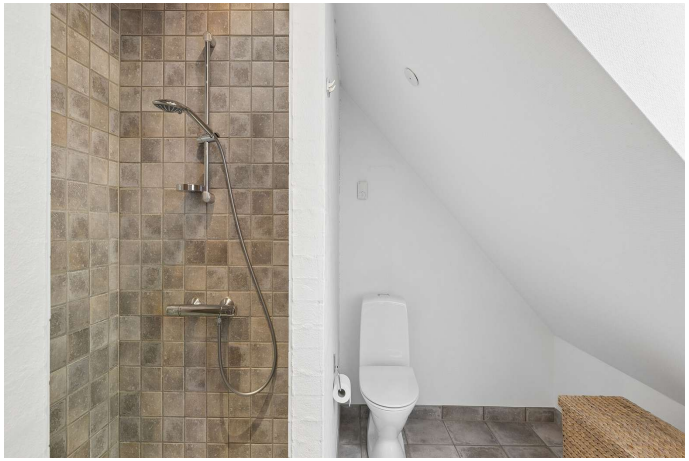
Dato: 02.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

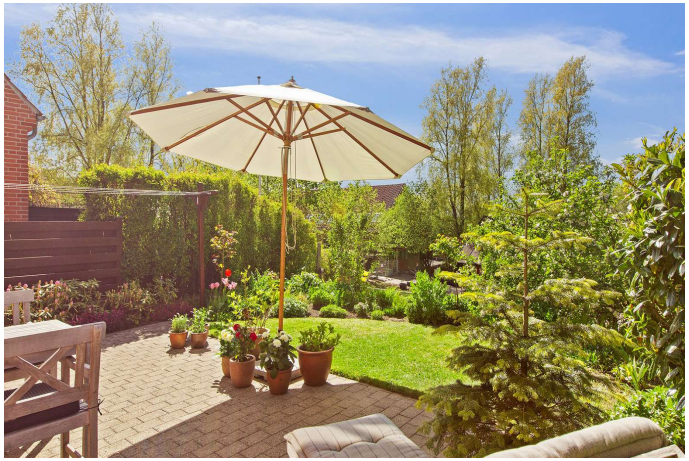
Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

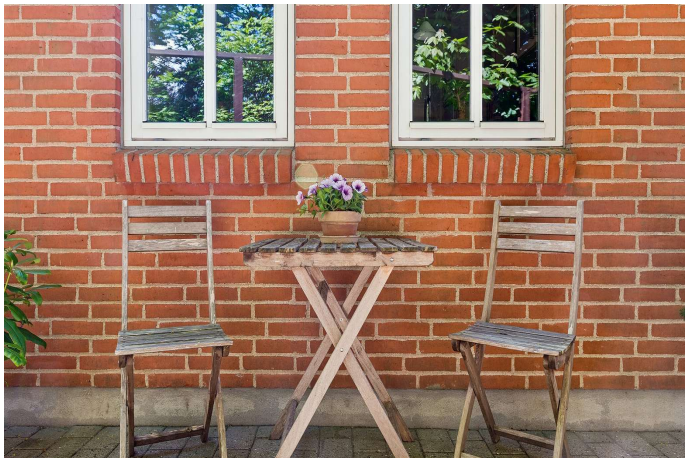
Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026









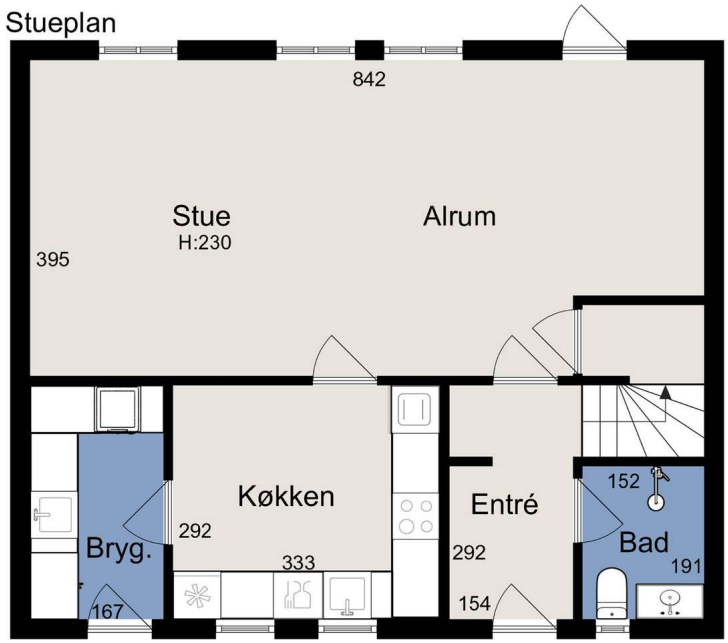
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

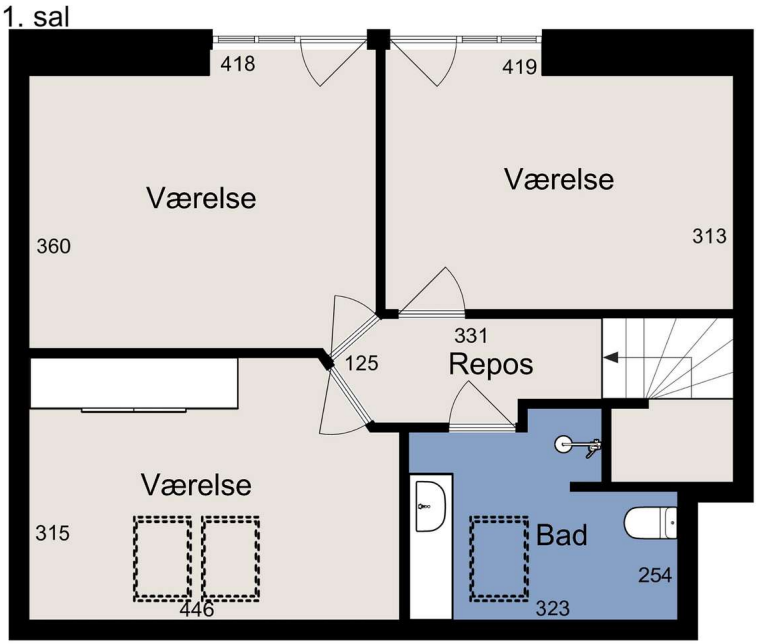
Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026



Stueplan



1. sal

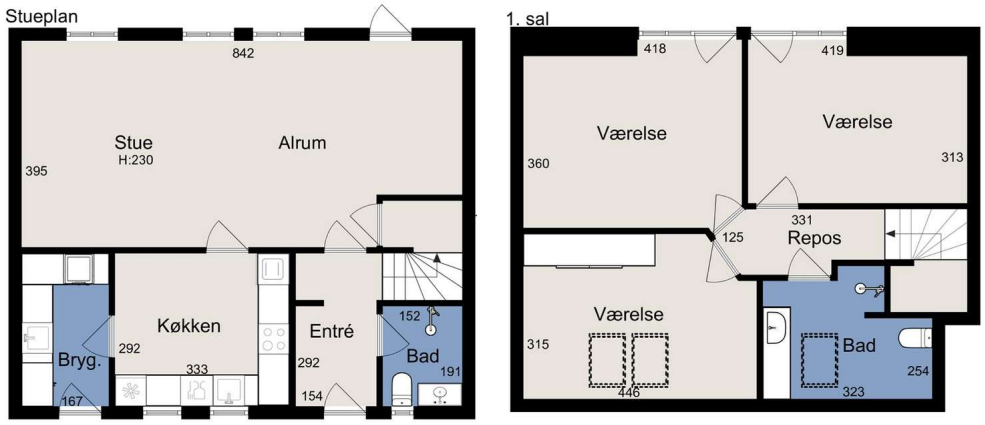
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

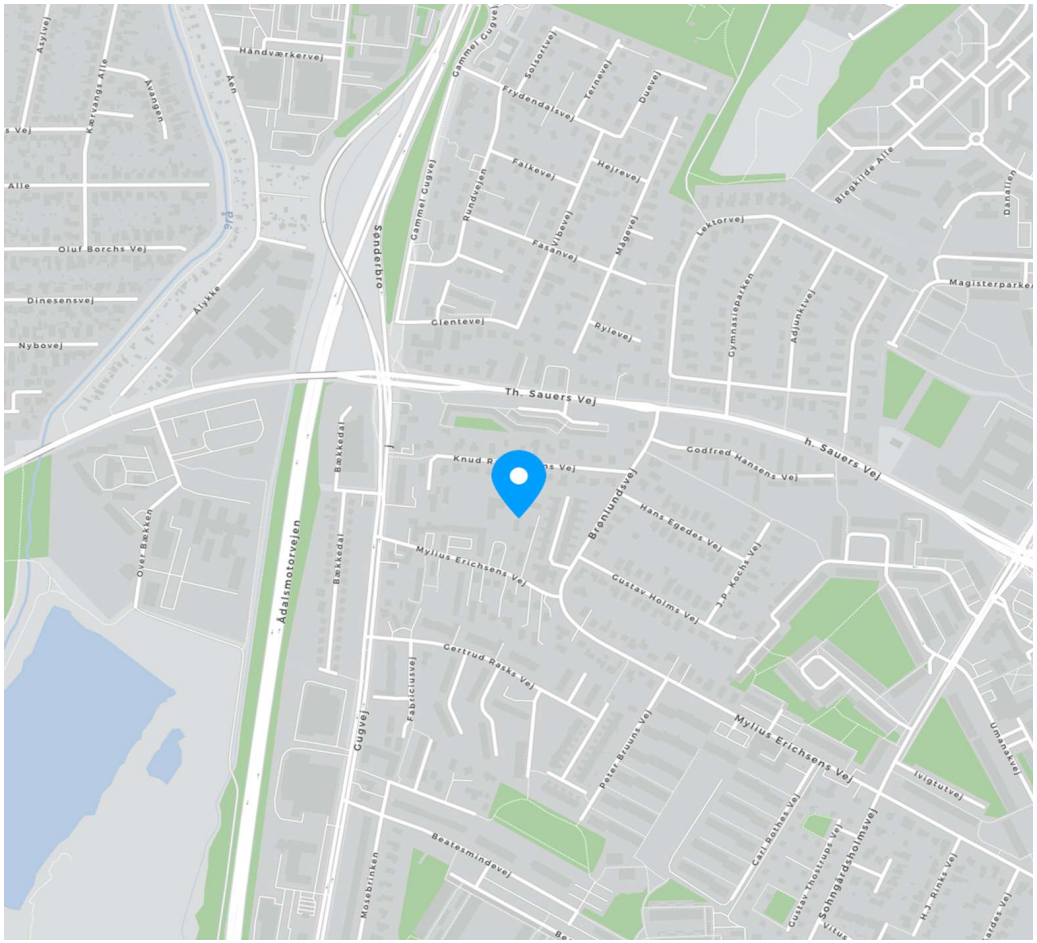
Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026



Alle plan (1x1)



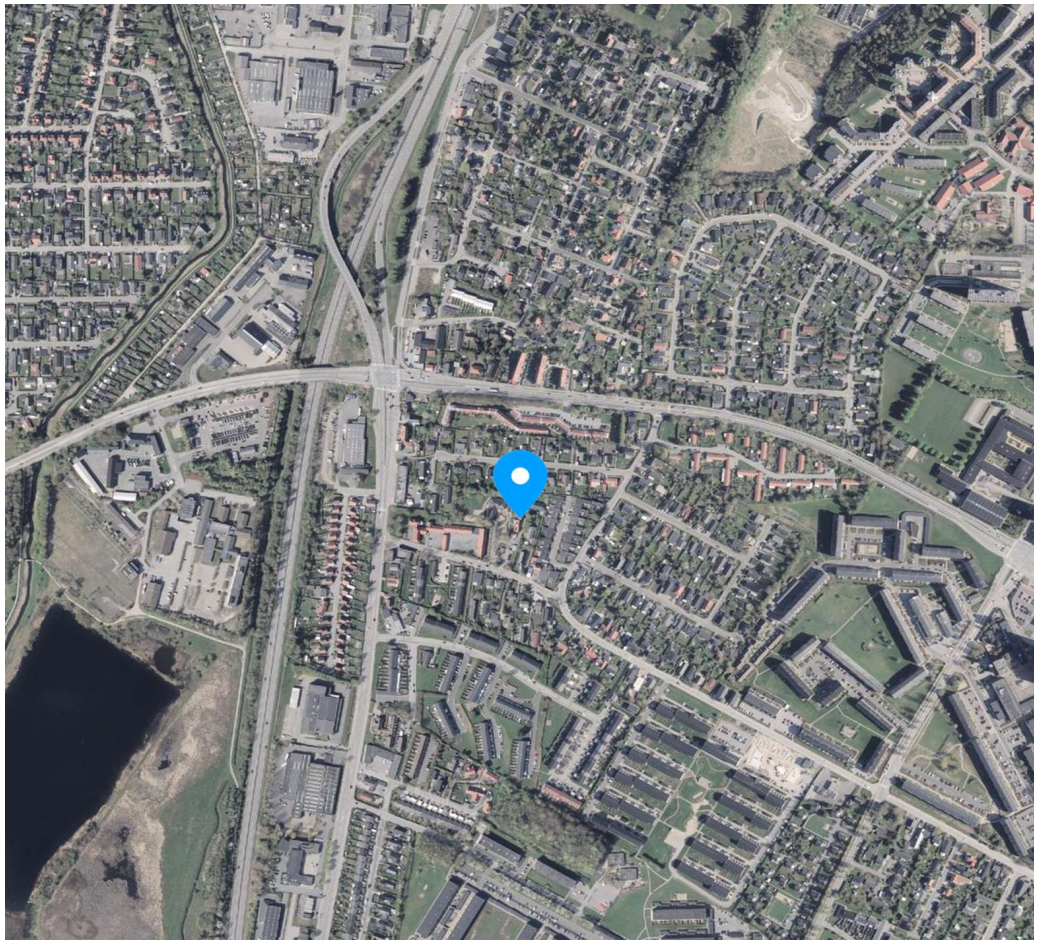
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20v Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	8655829
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.739.000
Grundværdi:	834.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.191.200
Grundlag for grundskyld:	667.200

Arealer**

Grundareal:	132 m^2
Boligareal i alt:	124 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	2 m^2

** 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: 01.07.1930 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 04.10.1999 - Lokalplan 07-026 vedr. 20 s
- Nr. 3: 27.02.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 4.2.B5 - Gertrud Rasks Vej m.m.
Lokalplan 07-026 - Institution, boliger og kontorer, Frydendal Skole, Grønlandskvarteret

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

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

Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Elica), Ovn (Siemens, Indbygning), Kogeplade (Siemens, Induktion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 08-05-2026 Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

EL 01.01.2026. - 31.03.2026. kr. 1.284,95 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)
Varme 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 14.528,94
Vand og Kloak 01.04.2025. - 31.03.2026. kr. 6.537,42

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0407
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.175
Grundskyld	kr.	4.937
Bidragsopgørelse	kr.	146
Forsikring	kr.	3.058
Renovatuon	kr.	3.516
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.832

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.286
I alt	kr.	2.921.536

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Mylius Erichsens Vej 13A, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 2.895.000	Sagsnr.: 464-0407 Ejerudgift/md.: kr. 1.903	Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 1.680.000 Nr. 5: hovedstol kr. 450.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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