

REAL



## Viborgvej 34, 9530 Støvring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>130</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.096</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>707</b>
Byggeår	<b>1932</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **47425092**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026



I det attraktive Støvring finder du denne indbydende villa på 130 m<sup>2</sup>, som byder på en velindrettet planløsning, masser af lys og god plads til hele familien. Her bor du tæt på indkøb, skoler, daginstitutioner, sportstilbud og med nem adgang til motorvejen. Fra adressen er der kun ca. 20 minutters kørsel til Aalborg, hvilket gør det nemt at kombinere byliv og en rolig hverdag.

Når du træder indenfor, mødes du af en lys og rummelig stue med plads til både spiseafdeling og sofabjørne – et naturligt samlingspunkt for hele familien. Køkkenet er praktisk indrettet med god skabsplads og arbejdsflader, så madlavningen bliver en fornøjelse. På stueplan finder du desuden et værelse, der kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse, samt et badeværelse.

På førstesalen venter fire gode værelser, der giver familien mulighed for både børneværelser, kontor eller hobbyrum. Alle værelserne fremstår lyse med gode indretningsmuligheder.

Kælderen på 40 m<sup>2</sup> rummer et funktionelt bryggers og et disponibelt rum, som kan bruges til opbevaring, værksted eller fritidsaktiviteter.

Udendørs får du en dejlig have med store frugttræer, der skaber en hyggelig og privat atmosfære. Her er også en overdækket terrasse, hvor du kan nyde sommeraftenerne – uanset vejret. Til ejendommen hører en stor garage på hele 51 m<sup>2</sup>, som giver rigelig plads til både bil, cykler og opbevaring.

Villaen har tidligere været udlejet, hvilket giver en oplagt mulighed for køberen, der ønsker en ejendom med potentiale for fremtidig udlejning – enten helt eller delvist – som et alternativ til selv at bo i huset.

Denne villa kombinerer en central beliggenhed i Støvring med god plads, praktiske løsninger og hyggelige udearealer – perfekt til familien, der drømmer om at skabe et trygt og rummeligt hjem tæt på Aalborg, men også interessant for køberen, der ser en mulighed i udlejning

### 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: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse 1



Badeværelse

Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026



Trappe til 1. sal



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Værelse 5

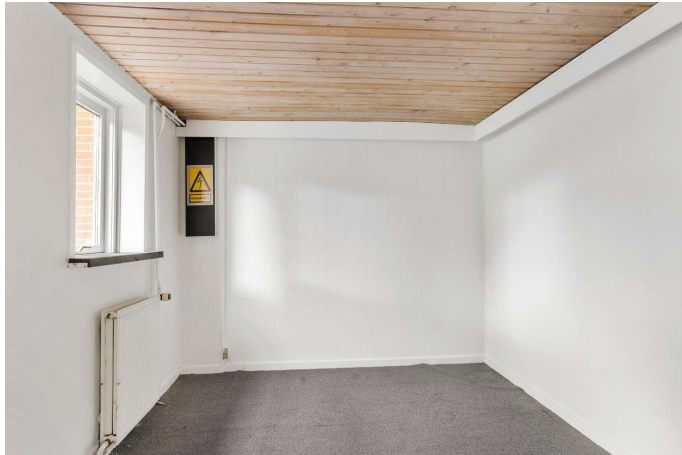


Kælder

Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026



Disponibelt rum i kælder



Garage



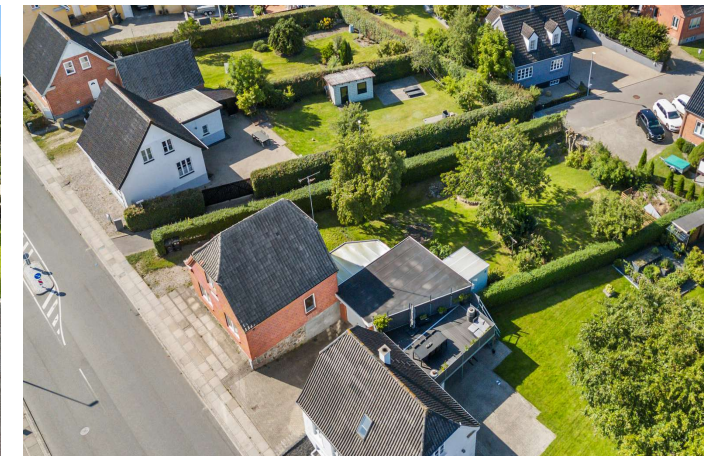
Overdækket terrasse



Have



Have



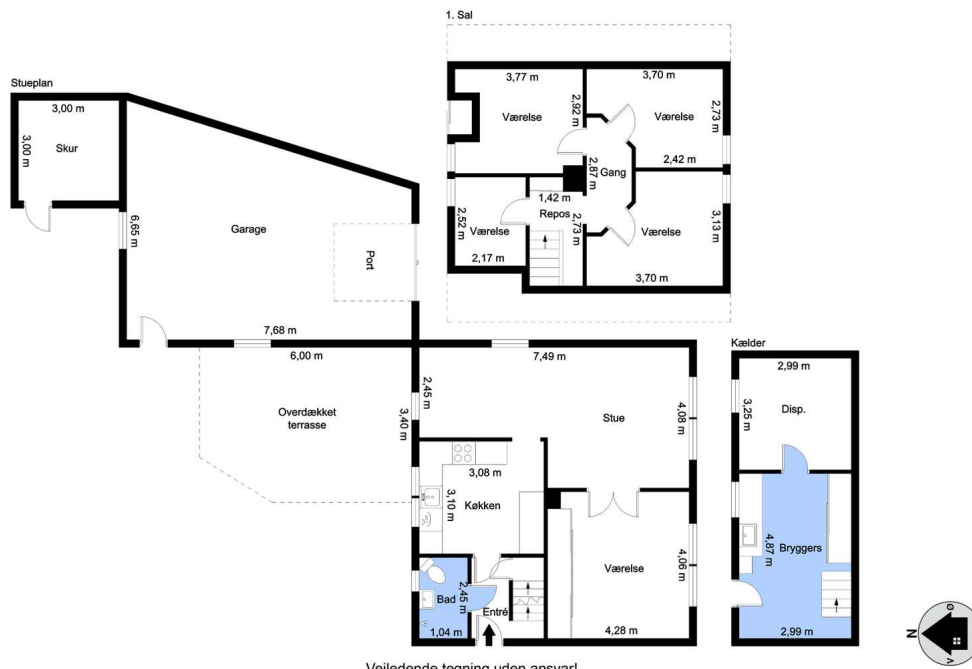
Have



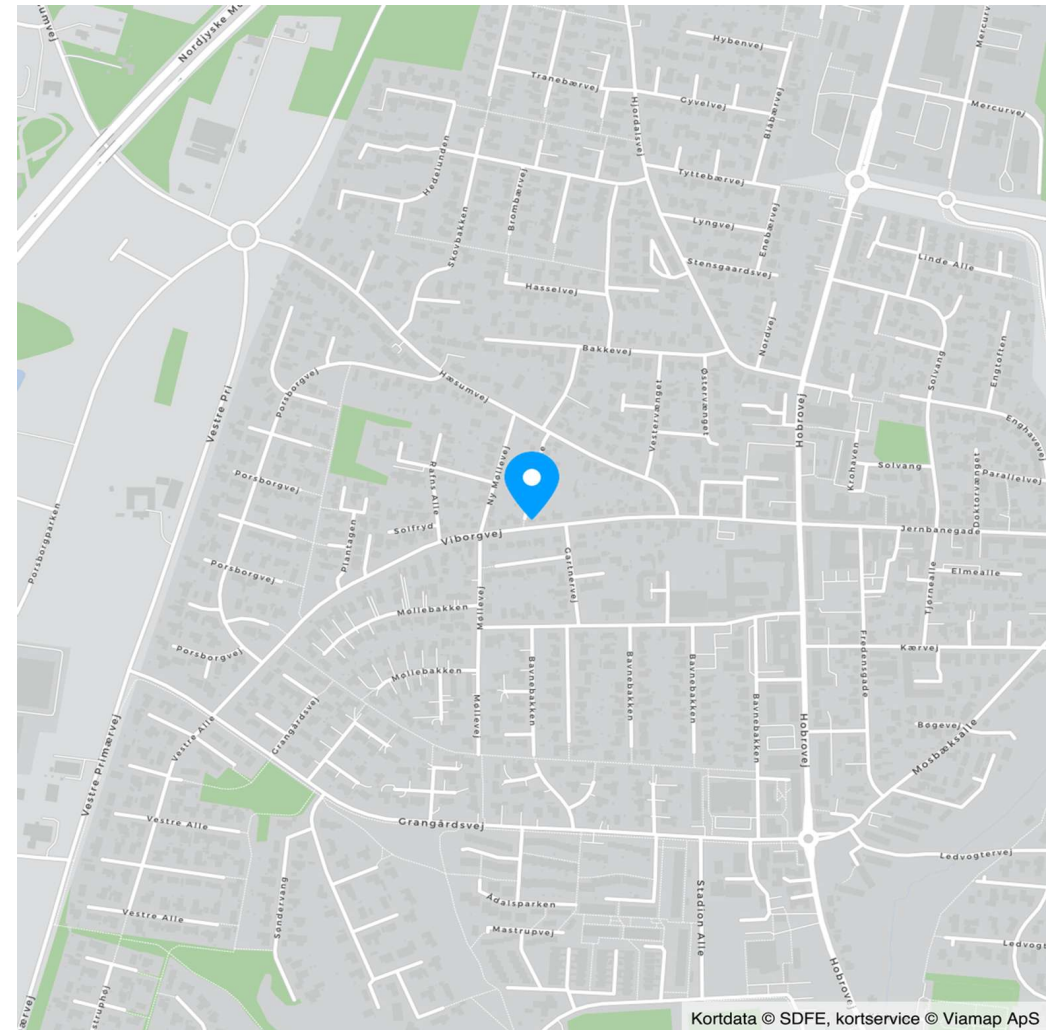
Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Rebild  
Matr.nr.: 7bq Støvring By, Buderup  
BFE-nr.: 3293788  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1932

**Arealer\*\***

Grundareal: 707 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 40 m<sup>2</sup>  
Overdækket terrasse: 22 m<sup>2</sup>  
Skur: 10 m<sup>2</sup>  
Garage: 51 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.123.000  
Grundværdi: 936.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.686.400  
Grundlag for grundskyld: 749.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.12.1960 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 16.08.1966 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 22.10.1985 - Dok om parkering mv
- Nr. 4: 28.02.1995 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 09.B1 - Boligområde

Tilbehør:

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

Komfur (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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:

Ejendommen er separatkloakeret og der er ifølge Rebild kommunens spildevandsplan ikke planlagt ændringer af kloakeringen jf. ejendomsdatarapport.

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.01.2024 - 31.12.2024 på 13.408,15 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.601	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.310	I alt	kr.	1.807.650
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	119	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.		
Husforsikring	kr.	6.456			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.157			

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.901 md. / 118.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.886 md. / 94.631 år v/27,03 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Viborgvej 34, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 22.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 800.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 550.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.