



REAL

Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	109
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.706	Grund m2	244
Byggear	1981	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47424211**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

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

Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette lyse og moderne rækkehus på Stendyssen 134, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Boligen er renoveret fra 2016 og frem, og byder på et stilrent udtryk og en gennemtænkt indretning, der opfylder alle familiens behov. OBS sælger har fået separatkloakeret ejendommen i 2025.

Med 109 veludnyttede kvadratmeter fordelt på flere etager, får du her et hjem, der er lige til at flytte ind i. I stueplan finder du et moderne køkken fra Invita, der med sine rene linjer og praktiske løsninger gør madlavningerne til en fornøjelse. Den rummelige og lyse stue har plads til både hyggehjørner og spiseområde og giver direkte adgang til en sydvest vendt terrasse, hvor du kan nyde solen fra middag til aften. Et gæstetoilet og entré med gulvvarme fuldender stueetagen.

På 1. sal finder du tre gode værelser, der kan bruges som soveværelser, børneværelser eller hjemmekontor. Et stort, moderne badeværelse giver familien masser af plads til komfort. På husets 2. sal venter en hyggelig hems med to separate rum, der kan bruges til opbevaring, hobbyaktiviteter eller noget tredje.

Udelivet får også optimale rammer med en privat, nem have og den solrige terrasse. Hertil kommer en carport på 17 kvadratmeter, så bilen altid står godt beskyttet.

Rækkehuset er beliggende i et roligt og børnevenligt område med sikre stisystemer og grønne områder lige uden for døren. Her er der plads til leg, fællesskab og afslapning for hele familien.

Stendyssen 134 er kort sagt et hjem, hvor du kan leve og trives med både komfort, funktionalitet og skøn natur lige ved hånden.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025



Stue



Stue



Terrasse



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025



Gæstetoilet i stueplan



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse



Hems

Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025



Hems



Indkørsel



Indgang



Have



Have

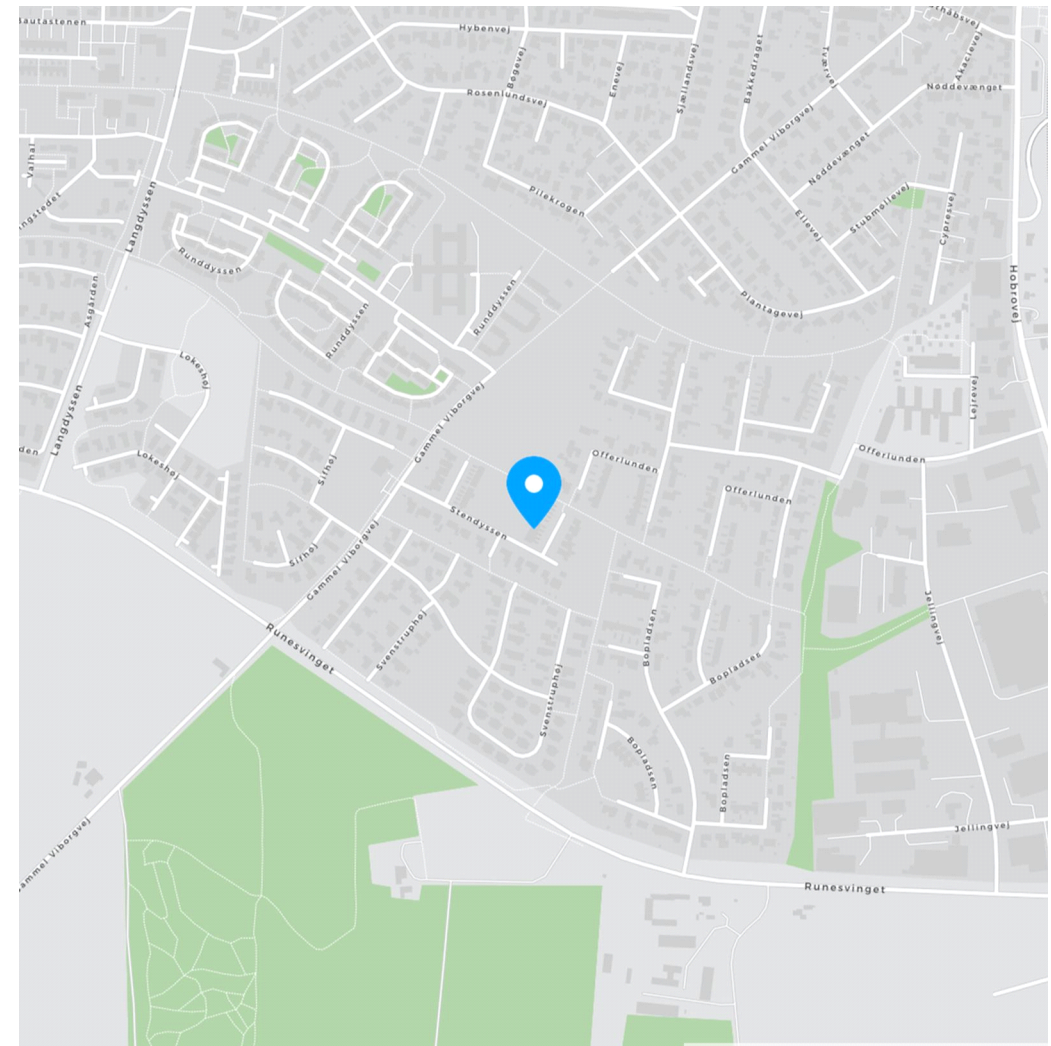


Fællesareal

Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025





Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 ht Sdr. Svenstrup By, Svenstrup
BFE-nr.:	3308514
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.866.000 kr.
Grundværdi:	826.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.492.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	660.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	244 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	17 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Svenstruphøj (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Del af Svenstrup Syd (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264715_1472538955769.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.01.1979 lbnr. 951064-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AB-A_286
Nr. 2 lyst d. 31.03.1980 lbnr. 951065-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 76_T-A_309
Nr. 1 lyst d. 05.01.1979 lbnr. 951064-76 Tillægstekst Lokalplan Filnavn: 76_AB-A_286
Nr. 2 lyst d. 31.03.1980 lbnr. 951065-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 76_T-A_309

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Gram), Emhætte (Thermex), Ovn (Electrolux), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.09.2023 - 31.08.2024 på 10.111,58 kr.

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.613	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.890	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	2.776	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	119	I alt	kr.	1.922.534
Grundejerforening kontingent 2025	kr.	1.500			

Ejerudgift i alt 1 år

20.468

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.284 md./ 123.408 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.220 md./ 98.643 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.383.488	1.383.488	1.389.181	DKK	2,19	79.232	27,75	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Stendyssen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside.

Lettene forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendomme er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Stendyssen 134, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424211
Ejerudgift/md.: kr. 1.706

Dato: 21.08.2025

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