

REAL



Viborgvej 34, 9530 Støvring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.185	Grund m2	707
Byggeår	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **47425092**

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: Viborgvej 34, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026



Beskrivelse:

I det attraktive Støvring finder du denne indbydende villa på 130 m², 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 sofahjørne – 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 m² 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 m², 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 potentialer 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. 2.185

Dato: 01.05.2026





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

Sagsnr.: 47425092
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026





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

Sagsnr.: 47425092
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026



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

Sagsnr.: 47425092
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026

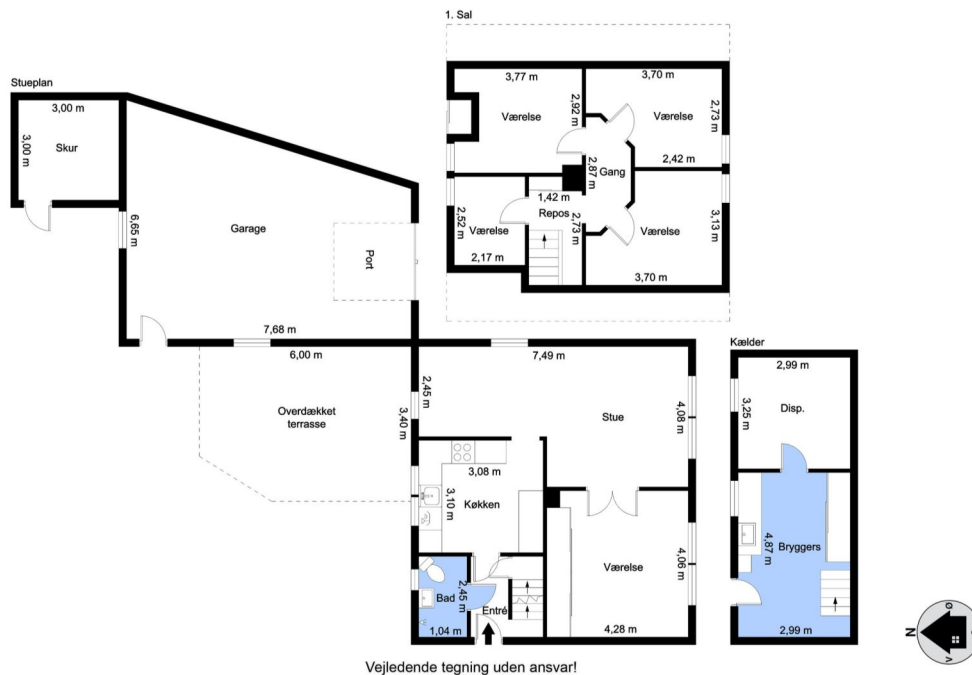




Adresse: Viborgvej 34, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 47425092
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026



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

Sagsnr.: 47425092
 Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Rebild
 Matr.nr.: 7 bq Støvring By, Buderup
 BFE-nr.: 3293788
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1932

Arealer*

Grundareal: 707 m²
 Boligareal i alt: 130 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 50 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 40 m²
 Garage: 51 m²
 Overdækket terrasse: 22 m²
 Skur: 10 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.080.000 kr.
 Grundværdi: 1.102.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.664.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 881.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Rebild Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Navn: Kommuneplan 2025 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_12107797_1751394543261.pdf

Navn: Boligområde (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Navn: Bæredygtig vækst og udvikling - Planstrategi 2023 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11256039_1703232285248.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.12.1960 lbnr. 935470-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_AG-A_65
 Nr. 2 lyst d. 16.08.1966 lbnr. 935471-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler
 Nr. 3 lyst d. 22.10.1985 lbnr. 935472-76 Tillægstekst Dok om parkering mv Filnavn: 76_AF-A_649
 Nr. 4 lyst d. 28.02.1995 lbnr. 507848-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 76_AQ-A_591

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.

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

Sagsnr.: 47425092
Ejerudgift/md.: kr. 2.185

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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. 01.01.2024 - 31.12.2024 på 13.408,15 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt 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. 2.185

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.486	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	7.846	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.456	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.310	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	119	I alt	kr.	1.822.355
Ejerudgift i alt 1 år		26.217			

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/nettoydelelse 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 9.819 md./ 117.830 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.966 md./ 95.596 år v/25,10%
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: 28.04.2026
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: 1/8 - 1/2

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. 2.185

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.

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
Realkredit Danmark/1% Kontantlån	Kontantlån	418.366	414.638	416.202	DKK	-0,18	38.339	13,75	2,85	9.896		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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