

REAL



Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	2.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.827	Grund m2	851
Byggear/ombygget	1972/1994	Energimærke	C

Sagsnr. **47425189**

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: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Vi fremhæver især:

- 4 gode værelser
- Gulvvarme i ca. halvdelen af huset
- Fantastisk og solrig have samt en 50 m² garage

Bolig: Velkommen til en velholdt og indbydende 1-plans villa på 124 m² og en udestue på 25m², hvor planløsningen fungerer rigtig godt til både par og børnefamilier. Huset byder på en lys og rummelig stue med et stort vinduesparti, der giver et dejligt lysindfald og udsigt til haven. I forlængelse heraf er et lyst og praktisk indrette køkken med spiseplads. Ønskes et køkken/alrum kan dette laves. Den store værelsesafdeling byder på tre virkelig gode værelser – alle med indbyggede skabe. Her er også husets lækre badeværelse med bruseniche, vaskesøjle og gode opbevaringsmuligheder er tænkt ind i indretningen. Her er også huset bryggers, som også er indrettet med flere faste skabe med plads til overtøj og sko. Hele denne afdeling har gulvvarme. Husets anden afdeling byder på en stor gæsteentré, flot gæstetoilet og et rigtig godt værelse.

Udenfor: Her får du en virkelig hyggelig og private, anlægsgartneranlagt have med flere små kroge, hvor du kan nyde solen, sidde i læ eller slappe af i skyggen. Haven er velanlagt og nem at holde, og terrassen ligger perfekt i forlængelse af udestuen. Den store udestue på 25 m² fungerer nærmest som et ekstra opholdsrum, og giver mulighed for at nyde haven det meste af året. Er du vild med fisk eller ønsker en mindre pool, så er der et nyt stort havebassin fra sommeren 2025. Til ejendommen hører også en 50 m² garage, et disponibelt rum samt et skur, der giver ekstra plads til opbevaring, hobby eller værksted. Derudover får du både en voliere, en hønsegård og en hundegård, samt et indendørs rum til hund, som gør hverdagen praktisk og tryk.

Område: Tinsoldaten 24 ligger i et roligt og familievenligt kvarter i Dall Villaby. Her bor du tæt på skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og grønne naturskønne områder ved Østerådal. Dall Villaby er kendt for det gode naboskab, rigt foreningsliv og sammenhold. Der er desuden kort afstand til både City Syd, motorvej og offentlig transport.

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: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Udestue

Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026



Værelse 1



Værelse 2



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 3



Værelse 3

Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026



Toilet



Bryggers



Gæsteentré



Beliggenhed



Huset set fra haven



Terrasse

Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026



Have



Havebassin



Have



Have



Drivhus

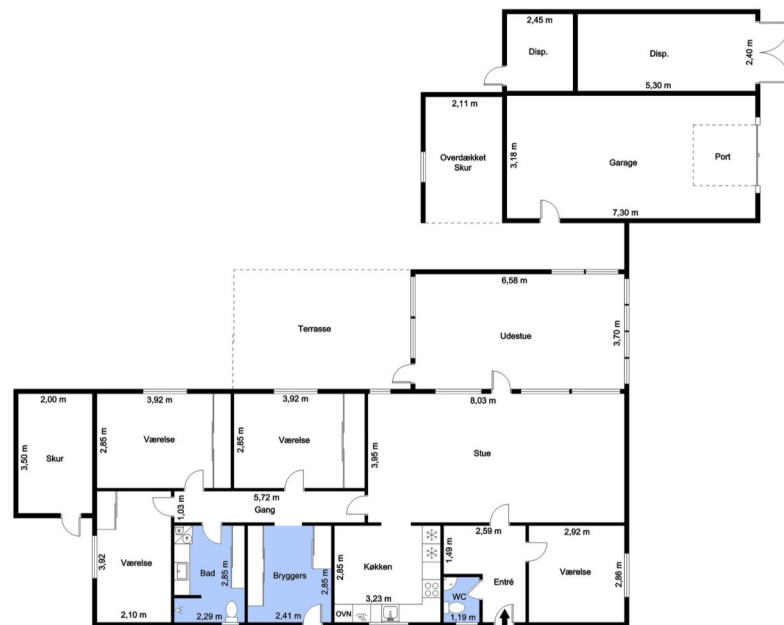


Ejendommen

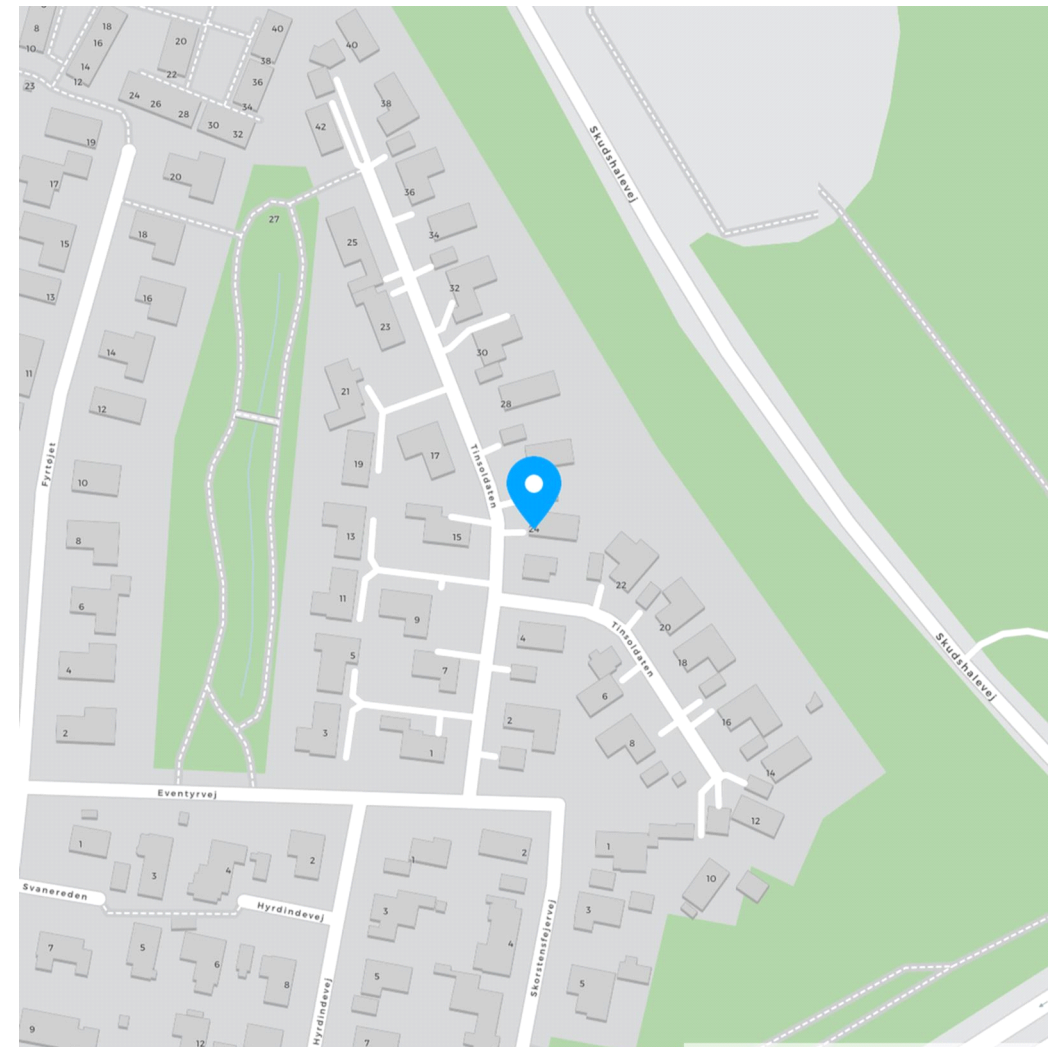
Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 cq Dall By, Dall
BFE-nr.:	3314780
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.854.000 kr.
Grundværdi:	864.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.483.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	691.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	851 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Garage:	50 m ²
Drivhus:	8 m ²
Skur:	9 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:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Dall Villaby (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.09.1968 lbnr. 926155-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_E-A_608

Nr. 2 lyst d. 15.02.1969 lbnr. 926156-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv, anlæg af sti mv Filnavn: 76_E-A_608

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Gram), Emhætte (Wasco), Ovn (Gram), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele).

Medfølger ikke i handlen:

Alt udstyr til havebassin

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros 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.: 20.500 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. 01.09.2024 - d. 31.08.2025 på 18.486 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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.564	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.588	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	200	I alt	kr.	2.122.723
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	235			
Ejerudgift i alt 1 år		21.923			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.264 md./ 135.168 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.112 md./ 109.346 år v/25,40%
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: 05.02.2026
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: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Dall Villaby Grundejerforening
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. Lettere 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 ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplan.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank:
Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en aktiv nedgravet olietank på grunden.

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.



Adresse: Tinsoldaten 24, 9230 Svenstrup J
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425189
Ejerudgift/md.: kr. 1.827

Dato: 06.02.2026

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.

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