



REAL

## Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>104</b> |
| Kontant    | <b>1.095.000</b> | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.362</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>601</b> |
| Byggeår    | <b>1976</b>      | Energimærke          | <b>F</b>   |

Sagsnr. **464-0504**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026



Villa godt beliggende i Ellidshøj

- Godt indrettet uden spildplads
- Rummeligt badeværelse
- Stort køkken med mulighed for køkken-alrum
- Soveværelse og 2 gode værelser
- God træterrasse og lukket have
- Vinduer fra 2004

### BELIGGENHED:

Ejendommen er beliggende i hyggelige Ellidshøj, som du finder tæt på alt. Der er således kun 15 kilometer fra Aalborg, 4 kilometer fra Svenstrup og 5 kilometer fra Støvring. Her finder du et hyggeligt lokalsamfund, beliggende i yderst fredelige og naturskønne omgivelser. Her er der egen god skole fra 0. til 6. klassetrin med tilhørende DUS, ligeledes finder du børnehaven inden for kort afstand. Byen er således perfekt til børnefamilien, da der er tryghed og nærvær for børnene. Ellidshøj byder på masser af fritidsaktiviteter både for børn og voksne, herunder kan nævnes en aktiv borger- og idrætsforening, stor legeplads og nyere multibane for børn og barnlige sjæle samt årlige familie arrangementer som byfest, Halloween, juletræshygge og fastelavn.

Der er gode indkøbsmuligheder i enten Svenstrup eller Støvring, hvor der er et stort udvalg af dagligvarebutikker ligesom der er restauranter, caféer, bager og diverse Take Away tilbud. Herudover er der naturligvis City Syd med alt indenfor handelslivet. Du får altså fordelene ved en mindre by, men samtidig kort afstand og let tilgængelighed med offentlig transport til både Svenstrup, Støvring & Aalborg, ligesom motorvejstilkørslen i både nord og sydgående retning ligger inden for få minutters kørsel.

### 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



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du ind i fordelingsgang med adgang til stort badeværelse med brusekabine og vaskemaskine. Endvidere adgang til soveværelse med skabsvæg og 2 gode værelser. Du ledes helt naturligt ind i den lyse stue med godt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti. Her er der også udgang til træterrasse og haven. Stuen er med adgang til stort køkken med spiseplads. Det giver dig gode muligheder for at lave et moderne køkken-alrum, hvor der vil være god plads til alt det du gerne vil have.

Udenfor er der som nævnt træterrasse, der er sydvestvendt så du kan nyde solen hele dagen. Her er der god plads til grill og hygge, mens du kan holde øje med børnenes leg og boldspil i haven, hvor der også er god plads til en trampolin.

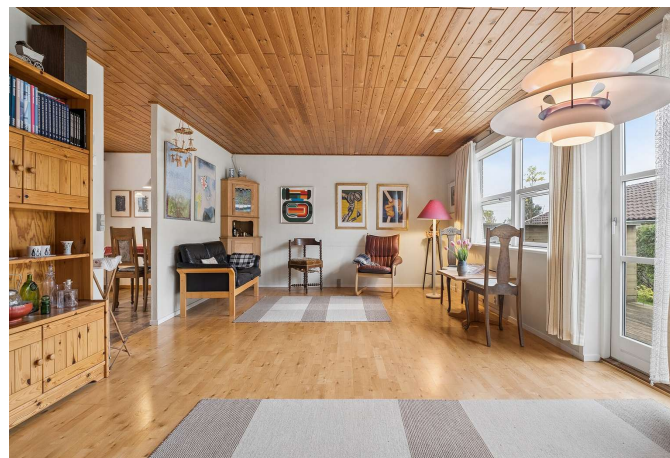
Endvidere er der tilhørende carport med redskabsrum.

Alt i alt et rigtig fint hus, med mange gode muligheder.

Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026



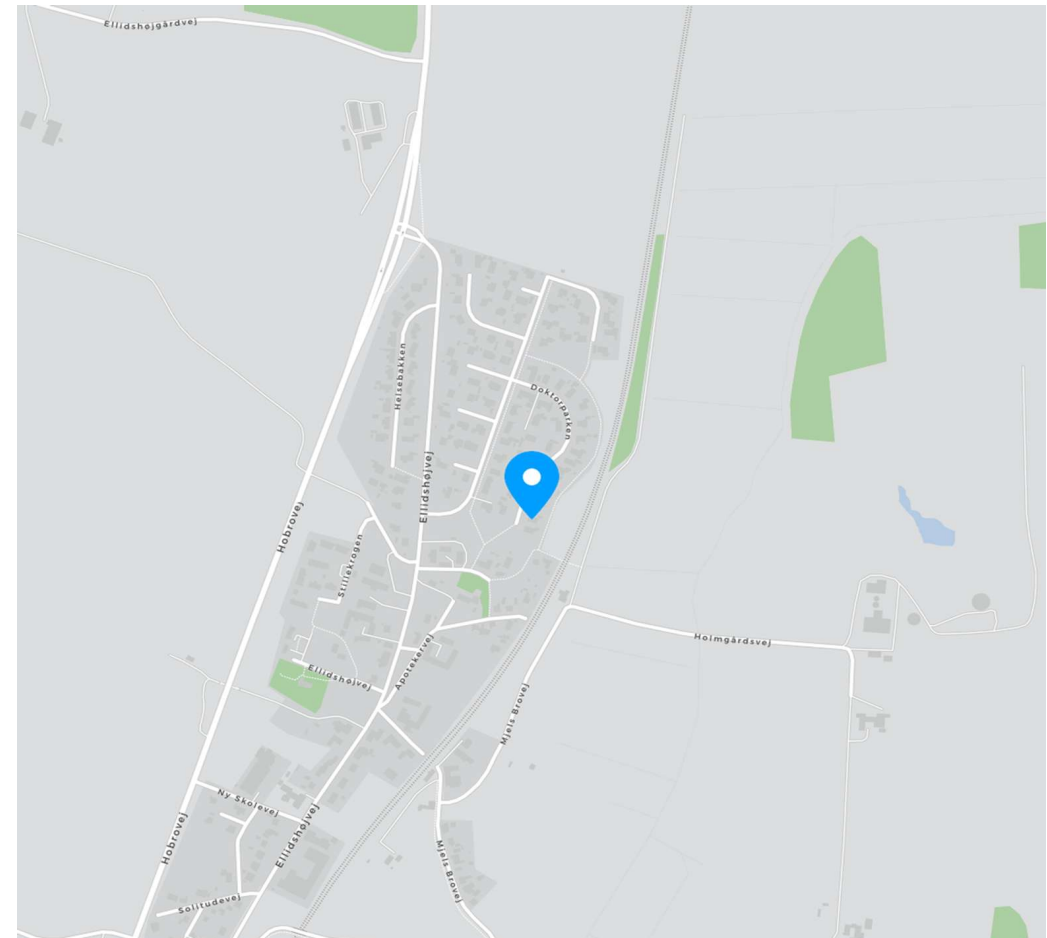
Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026



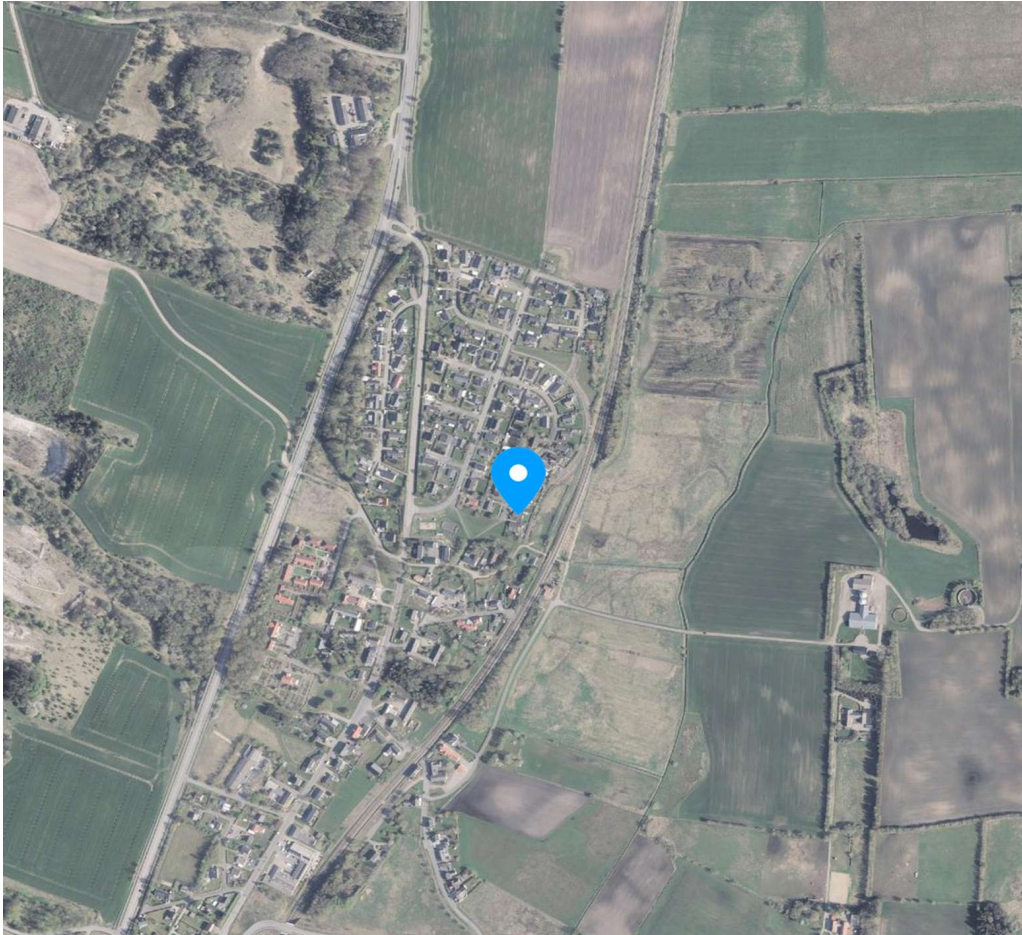
Stueplan



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026





Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 6ca Ellidshøj By, Ellidshøj  
BFE-nr.: 3301379  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.120.000  
Grundværdi: 594.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 896.000  
Grundlag for grundskyld: 475.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 601 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 24.01.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
- Nr. 2: 17.04.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv  
- Nr. 3: 02.04.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 4: 18.05.2004 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
vedr. 1 G

**Planer**

Kommuneplan 7.4.B1 - Doktorparken m.m.

Separatkloakeret Jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Emhætte, Ovn (Gram, Indbygning), Kogeplade (Ceran, Keramisk), Vaskemaskine (AEG), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: 02.10.2026 Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der forefindes ikke retvisende årsopgørelser for forbrug.

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Renovation  
 Forsikring  
 Bidragsopgørelse

kr. 4.570  
 kr. 3.516  
 kr. 3.516  
 kr. 4.574  
 kr. 173

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Halv ejerskifteforsikringspræmie  
 I alt

kr. 1.095.000  
 kr. 8.450  
 kr. 7.646  
 kr. 1.111.096

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 16.349

**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: Doktorparken 36B, 9230 Svenstrup J  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 464-0504  
Ejerudgift/md.: kr. 1.362

Dato: 20.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 500.000

Nr. 6: hovedstol kr. 310.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**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

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