

## 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: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



### Naturen kaldte – og arkitekten svarede...

Et hjem der åbner sig – mod naturen, lyset og livet - eksklusiv arkitekttegnet villa i naturskønne omgivelser.

Måske én af Støvrings mest gennemførte villaer – her får du en bolig, hvor både arkitektur, funktion og beliggenhed går op i en højere enhed. Ejendommen er opført i 2024 og fremstår kompromisløs i både design og kvalitet. Huset er placeret på en 1.110 m<sup>2</sup> stor udsigtsgrund midt i det attraktive Støvring Ådale – med panoramaudsigt til fredet natur, sø, skov og åbne vidder. En boligoplevelse ud over det sædvanlige.

Udvendigt – natur, uderum og livskvalitet

Udearealerne er anlagt med øje for både ro og liv. En stor, solrig træterrasse omkranser huset og danner ramme om udelivet det meste af året. Den overdækkede pergola i husets fulde længde skaber skyggefulde kroge og inviterer til lange sommeraftener med udsigt over søen og det grønne landskab. Her er desuden etableret udespa – placeret strategisk med privatliv og udsigt for øje – samt en smuk havedam med Koi-karper, som giver haven et eksklusivt og meditativt præg.

Grunden er nem at holde og anlagt med grønne zoner til leg, afslapning og udeliv. Der er selvfølgelig både carport og udhus i samme stil som boligen, og indkørslen har plads til flere biler.

Beliggenheden er i top: Et roligt og børnevenligt kvarter omgivet af natur, stisystemer og trygge omgivelser – samtidig med, at man har kort afstand til skole, indkøb, sportstilbud og kun ca. 20 minutters kørsel til Aalborg.

Indvendigt – moderne funktionalitet og æstetik i ét plan

Indenfor venter en lys og gennemtænkt planløsning med fokus på funktionalitet og moderne livsstil. De 234 kvadratmeter er fordelt på ét plan og byder på både åbne opholdsrum, privatliv og fleksible indretningsmuligheder.

Husets hjerte er det store, åbne køkken/alrum og stueetage, hvor

### 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: Bo Lynge Nielsen

# Liebe

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026

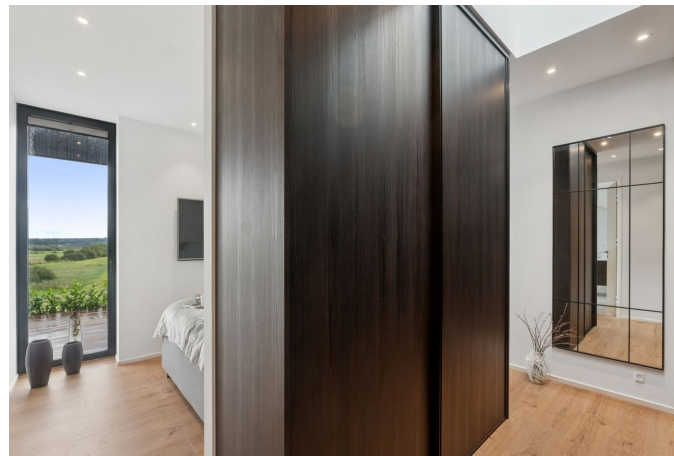


# Liebe

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



# Liebe

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



# Liebe

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



# Liebe

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



# Liebe

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026



Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Rebild  
Matr.nr.: 4ca Støvring By, Buderup  
BFE-nr.: 100560146  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2024

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 7.898.000  
Grundværdi: 2.500.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.600.000  
Grundlag for grundskyld: 1.600.000

### **Arealer\***

Grundareal: 1.110 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 234 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 39 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 39 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer  
opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygn-  
ingsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### **Servitutter**

- Nr. 1: 22.12.2022 - Vedtægter

### **Planer**

Kommuneplan 09.B24 - Boligområde  
Kommuneplan 09.B24 - Boligområde  
Lokalplan 341 - Boligområde, Ræven, Støvring

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

#### 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2020

Adresse: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

Dato: 06.02.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>                    |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|---------------------------------------------|-----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat                           | kr. | 28.560        | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 7.898.000 |
| Grundskyld                                  | kr. | 14.240        | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                     | kr. 49.250    |
| Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse | kr. | 188           | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                                        | kr. 15.000    |
| Skorstensfejning                            | kr. | 600           | I alt                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. 7.962.250 |
| Renovation mv.                              | kr. | 3.500         | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber afholder selv udgifter til egne rådgivere, herunder advokat. Udgifter til opnåelse og etablering af finansiering er ikke medtaget i købers kontantbehov |               |
| Grundejerforening                           | kr. | 3.000         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| Husforsikring/Brandforsikring               | kr. | 6.000         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| Ejerudgift i alt 1. år                      | kr. | 56.088        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |

**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: Ræven 47, 9530 Støvring  
Kontantpris: kr. 7.898.000

Sagsnr.: 520047  
Ejerudgift/md.: kr. 4.674

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: