

REAL



Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.260	Grund m ²	850
Byggeår	1927	Energimærke	F

Sagsnr. **47426087**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026



Her er ejendommen, hvor billederne næsten siger det hele

Velkommen til Nibevej 62 i Sørup – en ejendom, der ikke prøver at bilde nogen ind, at den er noget, den ikke er.

Her er ingen nymalede vægge, ingen designerlamper og ingen Boligstyling, der forsøger at få dig til at overse virkeligheden. Tværtimod. Her får du et regulært projekt, hvor der skal tænkes stort, arbejdes hårdt og sandsynligvis også budgetteres med mere end et par spande maling.

Boligen fremstår slidt, utidssvarende og med behov for en gennemgribende modernisering. Udearealerne har også fået lov til at passe sig selv så længe, at haven efterhånden har udviklet sin helt egen plan.

Den overdækkede terrasse er... overdækket. Garagen står der endnu og giver heldigvis masser af plads til værktøj, byggematerialer og de mange gode idéer, der forhåbentlig følger med den nye ejer.

Op så til den gode nyhed – for den findes faktisk: taget er nyere, og facaden er net pudset. Så mens resten af ejendommen i høj grad inviterer til arbejdshandsker og kreative løsninger, er der allerede taget hånd om et par væsentlige poster.

Planløsningen byder blandt andet på stue, køkken, bad, bryggers og to værelser på førstesalen, så der er et udgangspunkt at arbejde videre med. Resten må fantasi, økonomi og håndværksmæssigt mod afgøre.

Dette er med andre ord ikke ejendommen til dig, der spørger: "Hvornår kan vi flytte ind?"

Det er ejendommen til dig, der spørger: "Hvor skal vi starte?"

Nibevej 62 er et ærligt håndværkertilbud med masser af arbejde, men også muligheden for at skabe noget helt fra bunden – og heldigvis behøver du ikke begynde med taget.

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.

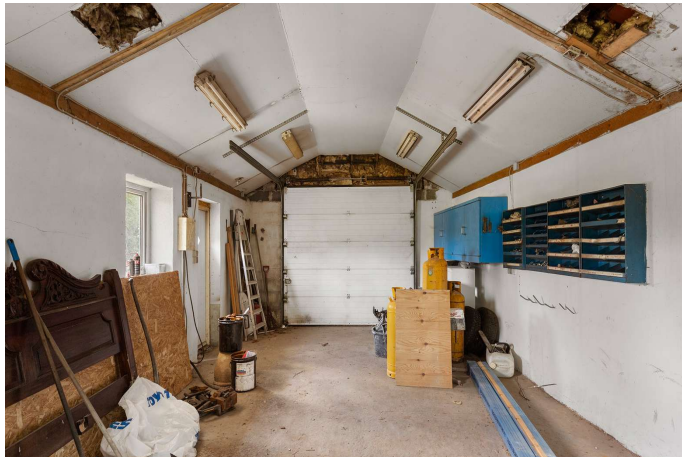
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen

Adresse: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026



Garage



Gar



Facade



Overdækket terrasse



Facade



Over

Adresse: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026



Ejendommen



Ha



Have

Adresse: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

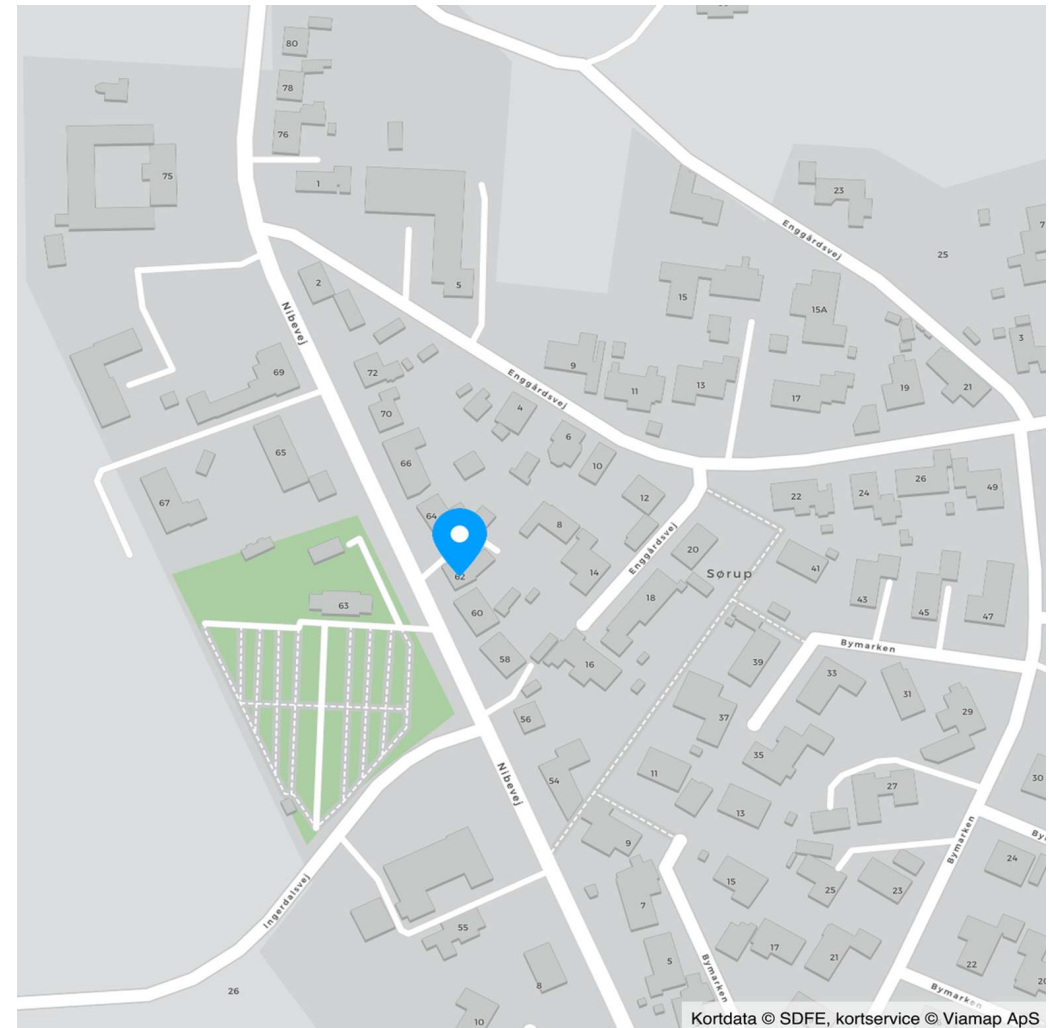
Dato: 07.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Rebild
Kommune: 12h Sørup By, Buderup
Matr.nr.: 3295528
BFE-nr.: Byzone
Zonestatus: Offentlig vej
Vej: 1927
Opført/ombygget år:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.034.000
Grundværdi: 595.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 820.800
Grundlag for grundskyld: 476.000

Arealer**

Grundareal: 850 m²
Boligareal i alt: 80 m²

Øvrige arealer:
Garage: 55 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 09.12.1936 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 14.12.1960 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 11.05.1962 - Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1k,1m,1n
- Nr. 4: 11.10.1965 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 20.06.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 11.B320 - Boligområde

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: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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 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 er beliggende i et separatkloakeret område, jf. ejendomsdata-rapporten. Det forventes derfor, at ejendommen er korrekt separatkloakeret.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 12 Kløvet rummeter brænde + 396 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.186	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	4.236	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation ansl.	kr.	3.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	310	I alt	kr.	607.201
Husforsikring	kr.	2.882			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 15.114			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.351 md. / 40.215 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.668 md. / 32.013 år v/27,03 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Nibevej 62, Sørup, 9530 Støvring
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 47426087
Ejerudgift/md.: kr. 1.260

Dato: 07.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 554.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.