



REAL

Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	210
Kontantpris	1.295.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.709	Grund m2	2.429
Byggear	1830	Energimærke	D

Sagsnr. **47425206**

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: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

På Valstedvej 23 finder du denne velindrettede og rummelige ejendom, som byder på masser af plads – både inde og ude. Ejendommen er beliggende i rolige omgivelser med god afstand til naboer og samtidig nem adgang til Nibe og Aalborg.

Boligen fremstår lys og indbydende med en gennemtænkt planløsning. Stueplan rummer et stort opholdsrum med plads til både spiseafdeling og sofaområde, hvor de store vinduespartier giver et flot lysindfald og en god sammenhæng med haven. Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabs- og bordplads og ligger i naturlig forbindelse med boligens opholdsarealer. Derudover findes soveværelse, badeværelse, entré og bryggers i stueplan.

På førstesalen er der flere gode værelser samt repos og toilet, hvilket gør boligen velegnet til den pladskrævende familie eller til hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteafdeling.

Ejendommen byder desuden på en stor garagebygning med gode disponible rum, som giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du har brug for værksted, opbevaring, pladskrævende hobby eller erhvervsmæssig anvendelse.

Den store grund giver rig mulighed for udeliv, leg og afslapning, og her er plads til både have, terrasser og grønne omgivelser. Overdækket terrasse skaber et naturligt samlingspunkt i de lune måneder.

Alt i alt en ejendom med plads, fleksibilitet og potentiale – ideel for familien, hobbyentusiasten eller køberen, der ønsker god plads både inde og ude i rolige omgivelser.

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: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

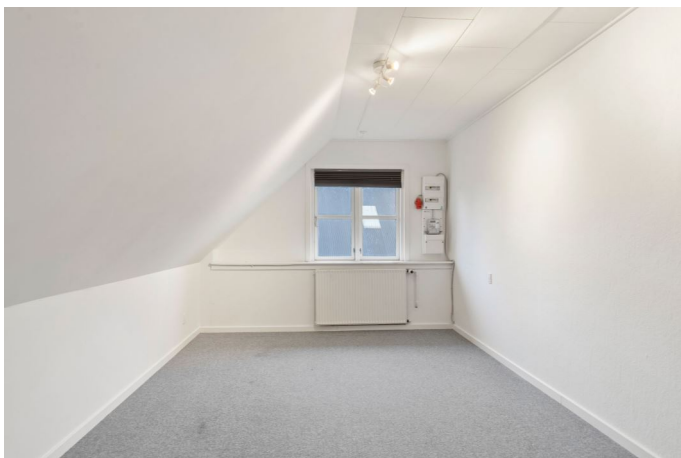
Dato: 06.02.2026



Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026



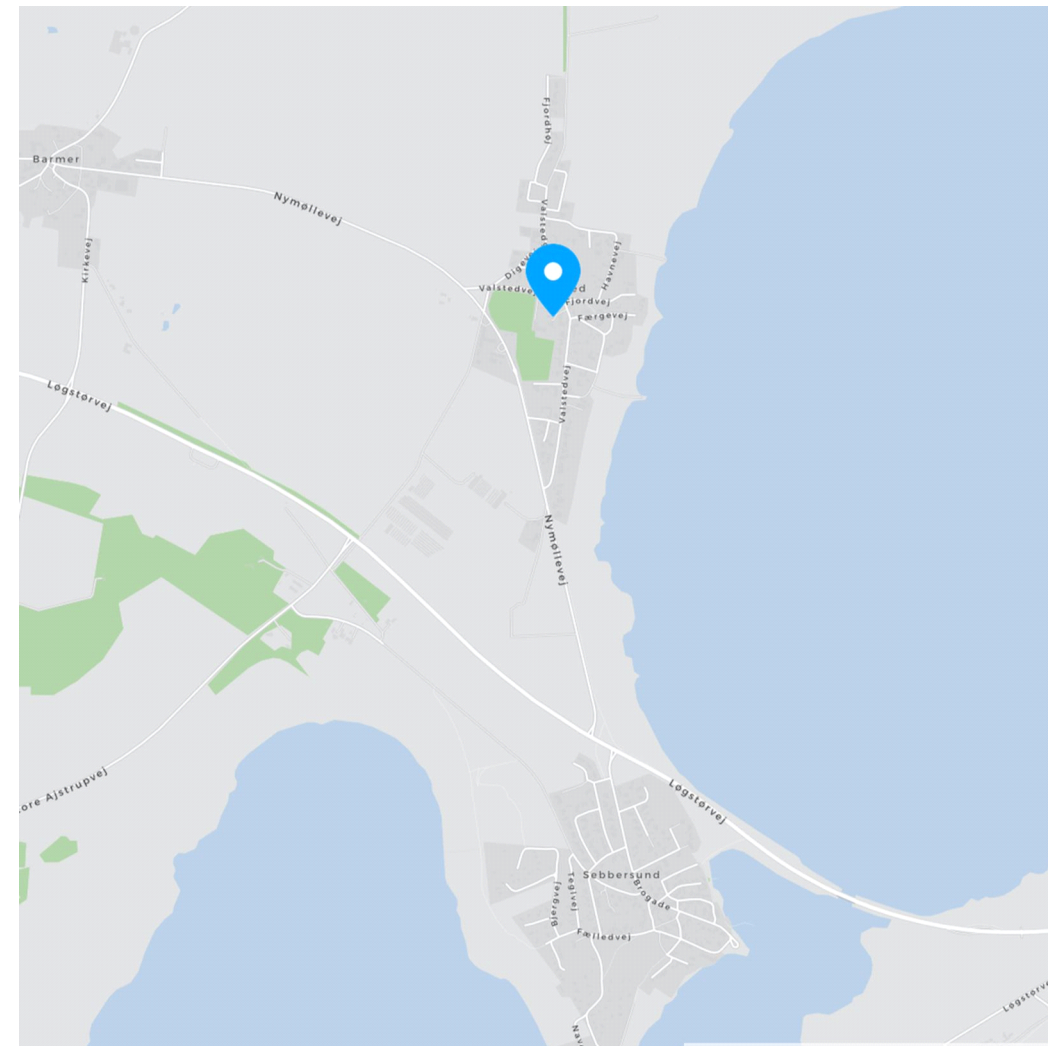
Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	26 h Valsted By, Sebber
BFE-nr.:	3376513
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1830

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.325.000 kr.
Grundværdi:	611.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.060.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	488.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.429 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	80 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:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Skole, institution mv. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Valsted by (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Lokalplan for Valsted
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1227891_1472556516262.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.08.2002 lbnr. 11109-75 Tillægstekst Lokalplan nr. 72. vedr. 1-a og 1-n.
Filnavn: 75_L_304

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.307 Forbrug: 7,70 ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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."

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	1.310.275
Husforsikring, anslået	kr.	7.000			

Ejerudgift i alt 1 år

20.504

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.994 md./ 83.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.657 md./ 67.882 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: 31.01.2026
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: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

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

Grundejerforening el.lign.: 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. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

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.

Frase til salgsoptstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003 (TAG STILLING):

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg, (samt kommunal beslutning) § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Køber må forvente omkostninger hertil.

Frase til salgsoptstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (TAG STILLING):

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

(INDSÆTTES KUN VED KOMMUNEORDNING):

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

Frase til salgsoptstillingen - brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt (TAG STILLING):

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejererklæring]. Såfremt



Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 06.02.2026

[brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber må forvente omkostninger hertil.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

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