



REAL

Nibevej 383, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	168
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.250	Grund m2	1.681
Byggear	1945	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0138**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Vi finder denne skønne familievilla i udkanten af Frejlev i et område præget af landlig idyl med skønne grønne omgivelser. Boligen er samtidig i cykelafstand til skole, indkøb, og offentlig transport er indenfor gåafstand. Frejlev er en by i rivende udvikling, som i de senere år har oplevet stor tilflytning af især børnefamilier.

EJENDOMMEN:

Villaen er en særdeles rummelig og veludnyttet bolig, som indenfor de senere år har gennemgået en større renovering. Boligen har bl.a. fået nye vinduer, er blevet efterisoleret og ikke mindst fået en luft til vand varmepumpe, så energidgifterne holdes på et absolut minimum. Indvendigt har boligen også fået den store tur, så den står moderne og tidssvarende. Udvendigt byder boligen på en stor velanlagt grund på hele 1.681 m², som byder på gode solkroge og mange anvendelsesmuligheder samt ikke mindst en rummelig carport med tilhørende udhus.

INDRETNINGEN:

Indvendigt kommer man først til boligens entré, hvortil der er adgang til boligens ene badeværelse. Fra entréen er der adgang til boligens store stue, som fordeler sig på flere gode vinkler og med mange indretningsmuligheder. Her er også udgang til en skøn ugeneret sydvendt terrasse. Herefter kommer boligens køkken, som blev udskiftet i 2017. Køkkenet byder på alt i hårde hvidevarer og er holdt i et klassisk, tidløst design med mulighed for spiseplads. Fra køkkenet er der adgang til boligens ene værelsesafdeling, som byder på to gode, store værelser. Her finder vi ligeledes et renoveret badeværelse med gode bruseforhold. Til sidst i stueplan kommer vi til boligens store bryggers, som også kan fungere som et multirum med mange anvendelsesmuligheder. Til sidst kommer vi til boligens 1. sal, som byder på yderligere en værelsesafdeling, hvor vi finder to gode, store værelser samt en lys repos og et lyst toilet.

I alt en stor og rummelig villa til familien, der ønsker masser af plads.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025



Adresse: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025





Adresse: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 q Frejlev By, Frejlev
BFE-nr.:	3301878
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1945

Arealer*

Grundareal udgør:	1.681 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	118 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
Andre bygninger:	77 m ²
- heraf Carport	35 m ²
- heraf Udhus	42 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.289.000 kr.
Grundværdi:	1.273.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.831.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.12.1961 lbnr. 928417-76 Tillægstekst Dok om master mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_AL-A_355
Nr. 2 lyst d. 23.02.1963 lbnr. 708-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76_AF-A_676
Nr. 3 lyst d. 31.01.1964 lbnr. 517-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 76_AL-A_77
Nr. 4 lyst d. 08.09.1967 lbnr. 4068-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_AK-A_355

Grundejerforening: Nej



Adresse: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag
og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.339	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.489	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.960
Husforsikring	kr.	6.275	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	2.021.810
Skorstensfejning	kr.	800			
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

27.003

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.001 md./ 132.009 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.779 md./ 105.346 år v/26,58%
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: 12.06.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Nibevej 383, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 470TK0138
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 12.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/0,5% Obligationslån	Obligationslån	770.660	770.660	637.682	DKK	0,5	53.327	17,00	3,54			Nej	

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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