



REAL

Godenshøj 5, 9240 Nibe

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	212
Kontantpris	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.774	Grund m2	977
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **464-0317**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Moderne villa fra Menzer & Kristensen med udsigt til Limfjorden

Gennemtænkt planløsning i to etager
Stue med panoramaudsigt
Køkken-alrum med udgang til terrasse
Forældreafdeling med eget badeværelse
Fire værelser og multirum i stueplan
Anlagt have med terrasse og bålplads
Dobbelt carport med redskabsrum

BELIGGENHED:

Beliggenheden er ideel, hvis du vil kombinere natur og by. Fra Godenshøj er der kort vej til Nibes centrum med skole, butikker og fritidsaktiviteter – og samtidig kun 25 minutter til Aalborg, når storbyen kalder.

Kort sagt: Et hjem med plads til både hverdagen og de små øjeblikke, hvor man kan trække sig tilbage og nyde udsigten, naturen og roen omkring huset.

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: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025

Moderne villa fra Menzer & Kristensen med udsigt til Limfjorden

Gennemtænkt planløsning i to etager
Stue med panoramaudsigt
Køkken-alrum med udgang til terrasse
Forældreafdeling med eget badeværelse
Fire værelser og multirum i stueplan
Anlagt have med terrasse og bålplads
Dobbelt carport med redskabsrum

BELIGGENHED:

Beliggenheden er ideel, hvis du vil kombinere natur og by. Fra Godenshøj er der kort vej til Nibes centrum med skole, butikker og fritidsaktiviteter – og samtidig kun 25 minutter til Aalborg, når storbyen kalder.

Kort sagt: Et hjem med plads til både hverdagen og de små øjeblikke, hvor man kan trække sig tilbage og nyde udsigten, naturen og roen omkring huset.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til Godenshøj 5 – et moderne hjem med udsigt, funktionalitet og naturen lige udenfor døren.

Villaen er opført af byggefirmaet *Menzer & Kristensen* og har en gennemtænkt planløsning i to etager. I stueplan finder du fire gode værelser, et lyst badeværelse samt et rummeligt bryggers med plads til familiens hverdag. Her er også et multirum med hyggehjørne og vinkøleskab – et oplagt sted til samvær eller afslapning.

På førstesalen åbner boligen sig med store vinduespartier og et fantastisk lysindfald. Her er stuen med panoramaudsigt over Limfjorden, et rummeligt køkken-alrum med plads til langbordet og direkte udgang til terrassen, hvorfra udsigten kan nydes i fulde drag. Forældreafdelingen har soveværelse med solopgang og skabsvæg samt eget badeværelse med både badekar og bruseniche.

Haven er anlagt med plads til både leg og udeliv. Her er græs til boldspil og trampolin, terrassemiljø til grill og afslapning samt en hyggelig bålplads, der indbyder til gode stunder under åben himmel. Den dobbelte carport med redskabsrum fuldender helheden.

En virkelig gennemført villa der SKAL opleves - ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

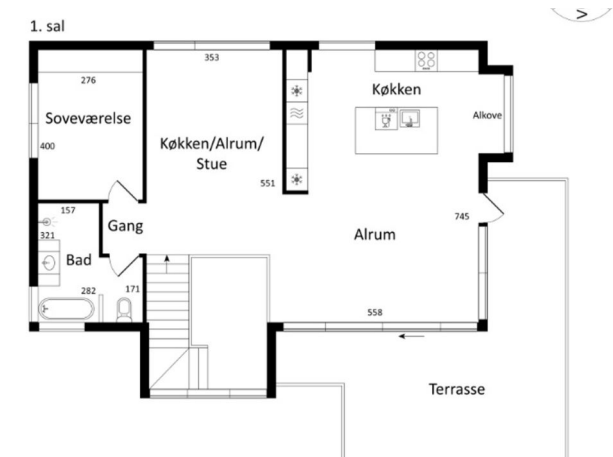
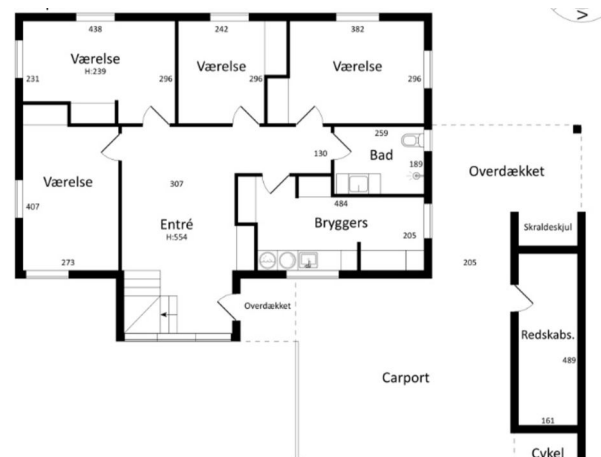
Dato: 06.12.2025



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 z Grydsted By, Vokslev
BFE-nr.:	100041328
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.500.000 kr.
Grundværdi:	944.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.600.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	755.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	977 m ²
Boligareal i alt:	212 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	39 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 10.1.B4

LOKALPLAN: 10-1-105 Boliger ved Godenshøj Nibe

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Asko køleskab - Bauknecht Frysescab - Eico induktion kogeplade med indbygget emhætte - Asko indbygningsovn - Asko
opvaskemaskine
Asko vaskemaskine - Asko tørretumbler
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 12.489,85
Vand og kloak i perioden 01.03.2024. - 28.02.2025. kr. 6.705,68

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 A2015.



Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.360	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	6.263	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	3.998	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	6.545.850
Grundejerforening	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse	kr.	232	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 33.284

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.169 md./ 410.023 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.633 md./ 331.601 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025

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:

Der er ingen 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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen for Godenshøj

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

EJENDOMSVÆRDI

På tidspunktet for indgåelse af nærværende købsaftale, er ejendommen ikke selvstændigt vurderet. Kun grundværdien er selvstændigt vurderet. Derfor er den offentlige vurdering, herunder ejendomsværdi og grundværdi, som anført i salgsopstillingen, anslået.

Ejendomsværdien er anslået ud fra andre vurderinger i området Grundværdien er den offentligt fastsatte værdi.

Bemærk, at de anslåede boligskatter i salgsopstillingens ejerudgifter er anslået på baggrund af ovennævnte beskatningsgrundlag og for indeværende år, og dermed efter de beskatningsregler, der gælder herfor. Der må forventes afvigelser ift. en evt. senere beregning af boligskatterne for indeværende år, idet en sådan senere beregning vil have udgangspunkt i den på det tidspunkt ansatte ejendomsværdi og grundværdi. Første års selvstændige beskatning af nærværende ejendom sker i et senere år, og der må forventes afvigelser ift. det i salgsopstillingen oplyste allerede af denne grund. Afvigelser kan i begge tilfælde være væsentlige.

Det bemærkes, at ejendommen ved første års beskatning kan blive beskattet på foreløbige beskatningsgrundlag. Hvis/når ejendomsværdiskat og/eller ejendomsskat før eller efter købers overtagelse betales ud fra foreløbigt fastsatte værdier, kan disse betalinger for det aktuelle, tidligere og senere år senere blive reguleret, når den endelige vurdering med tilhørende beskatningsgrundlag foreligger. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig

til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Som yderligere anført i salgsopstillingen pågår en ændring af boligskattesystemet, herunder ejendomsvurderingen.

Ejendommens ejer kan, hvis denne er en fysisk person, opnå en "skatterabat" i 2024 og frem, hvis overgangen til nye boligbeskatningsregler medfører en stigning i boligskat for den enkelte ejendom i 2024. Ejendommen skal være købt og overtaget senest den 31. december 2023, samt være færdigmeldt og kunne vurderes pr. 1. januar 2024, ligesom der skal ske beskatning i hele 2024 for, at der kan tildeles en "skatterabat". Sælger og sælgers ejendomsmægler bærer ikke ansvaret for købers eventuelle opnåelse af skatterabat, og køber henvises til egen rådgivning herom.

Ovenstående har konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling, og køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens oplysninger om vurdering og boligskatter, samt Skatteforvaltningens foreløbige og endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Godenshøj 5, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 464-0317
Ejerudgift/md.: kr. 2.774

Dato: 06.12.2025

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
15.08.2025.: Ingen forbehold. Jf. mail/Norvin

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

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 mange års 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