



**REAL**

## Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>210</b>
Kontant	<b>1.295.000</b>	Værelser	<b>8</b>
Ejerudgift	<b>1.699</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.429</b>
Byggeår	<b>1830</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **47425206**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmæglerne.dk/annogchristian](http://www.realmæglerne.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: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026



### Indbydende og rummelig ejendom med mange anvendelsesmuligheder

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 erhvervmæssig 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. 1.699

Dato: 29.06.2026



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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026





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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026





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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026





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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

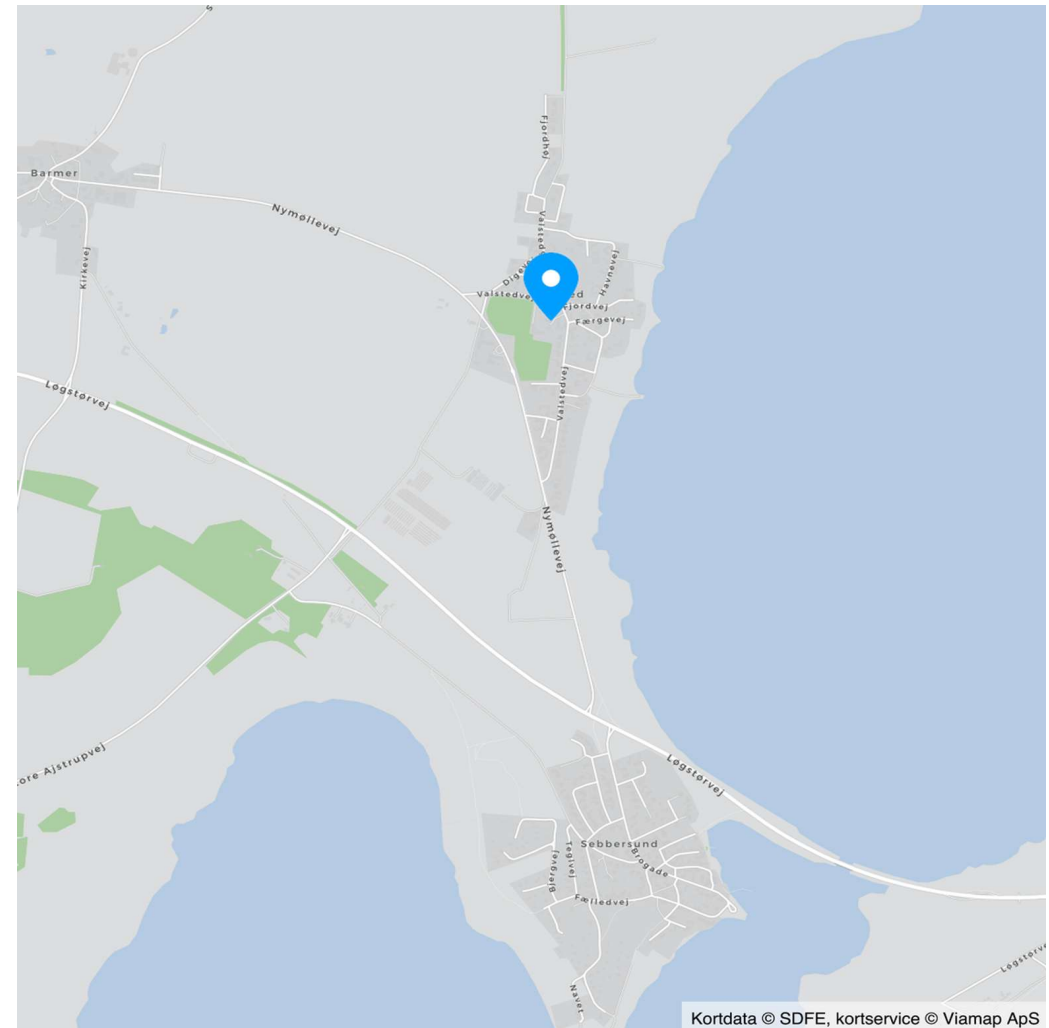
Dato: 29.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning samlet



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 26h Valsted By, Sebber  
BFE-nr.: 3376513  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1830

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.429 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 210 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 80 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.08.2002 - Lokalplan nr. 72. vedr. 1-a og 1-n.

**Planer**

Kommuneplan 10.4.D1 - Valsted by  
Lokalplan L72 - Lokalplan for Valsted

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Olietank:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.307 Forbrug: 8 ton træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout."~

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 salgsoptstillingens 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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 47425206  
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.406
Grundskyld	kr.	3.617
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150
Renovation, anslået	kr.	3.500
Husforsikring, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejer anslået	kr.	710
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.383

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
I alt	kr.	1.304.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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. 1.699

Dato: 29.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 525.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 181.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.