



REAL

Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe

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

Sagsnr. **47425206**

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

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

Dato: 05.05.2026



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 erhvervs-mæssig 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: 05.05.2026



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

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

Dato: 05.05.2026

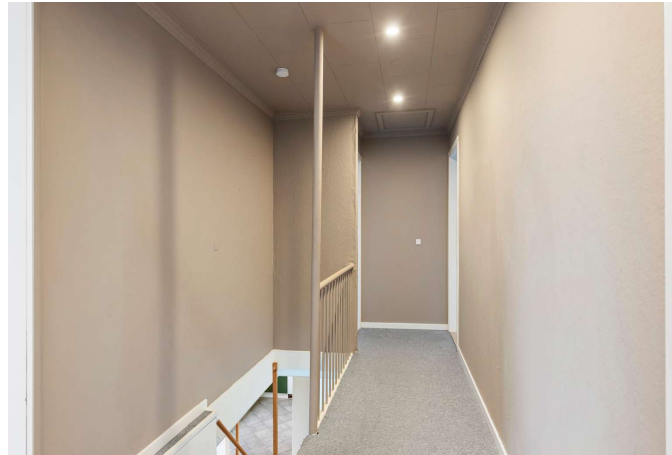




Adresse: Valstedvej 23, Valsted, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 1.295.000

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

Dato: 05.05.2026





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

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

Dato: 05.05.2026





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

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

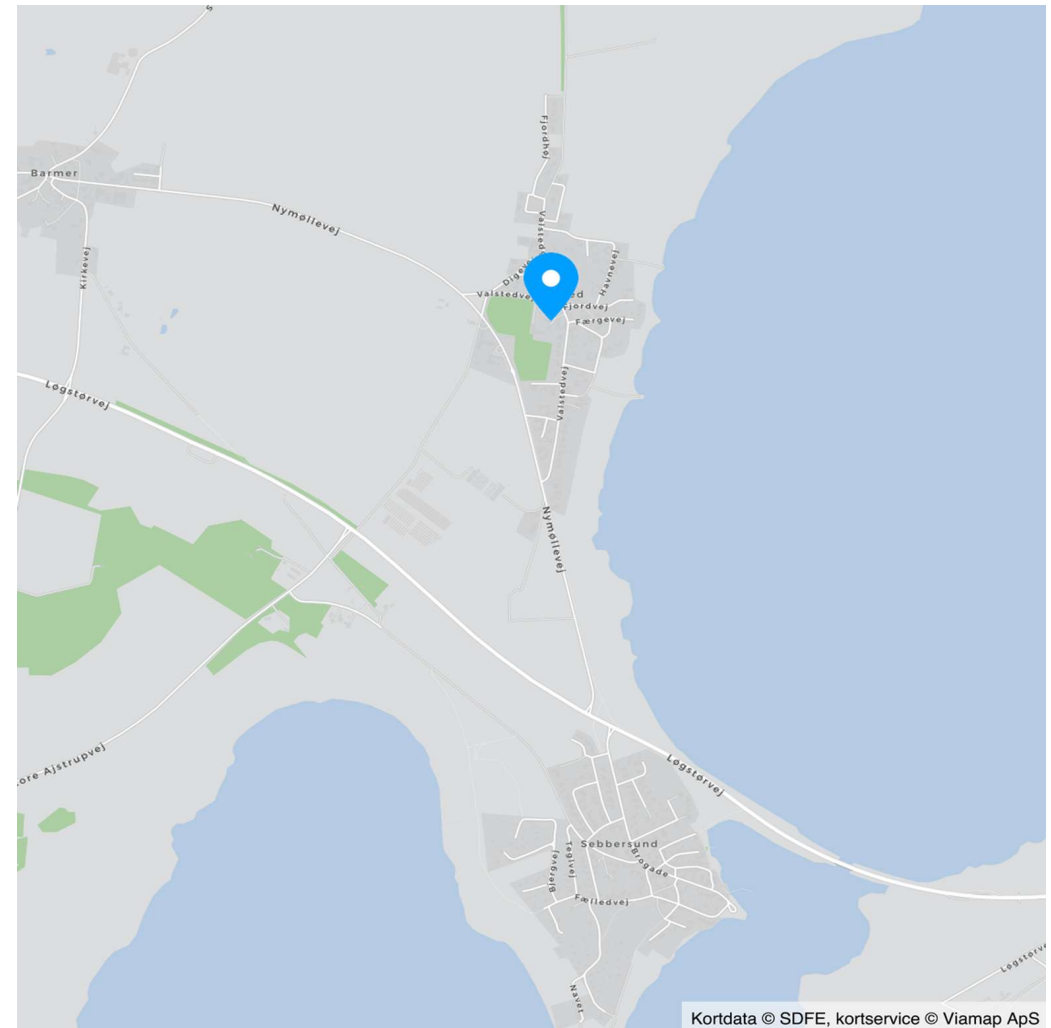
Dato: 05.05.2026



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: 05.05.2026

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 m²
Boligareal i alt: 210 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 80 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: 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: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	5.406	Kontantpris		1.295.000
Grundskyld	kr.	3.617	Tinglysningsafgift af skødet		9.650
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt		1.304.650
Renovation, anslået	kr.	3.500	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.		
Husforsikring, anslået	kr.	7.000			
Skorstensfejer anslået	kr.	710			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.383			

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 7.167 md. / 85.999 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.732 md. / 68.781 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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

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

Dato: 05.05.2026

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[®]

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.