

REAL



Nibevej 114, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.171	Grund m2	1.069
Byggear	1950	Energimærke	E

Sagsnr. **47425091**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

CVR-nr. 43069667

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg

Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/annogchristian

REAL

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 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Investerings ejendom med god planløsning og kælder

På Nibevej 114 i Aalborg SV – nærmere bestemt i det attraktive område Skalborg – udbydes denne ejendom, som med sin størrelse og indretning er særdeles velegnet som udlejningsejendom. Huset rummer i alt 118 m² bolig samt en kælder på 78 m² og giver dermed både gode boligforhold og ekstra plads til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Boligen er opdelt i to separate boligheder, hvilket gør den oplagt til udlejning. Hver enhed indeholder eget køkken, stue og badeværelse, mens kælderen byder på et fælles vaskerum samt flere disponible rum med god plads til opbevaring.

Udenfor findes en dejlig have, hvor der er mulighed for at nyde udelivet. Haven har en skøn udsigt til de omkringliggende marker og giver en fredelig ramme omkring ejendommen.

Beliggenheden i Skalborg gør hverdagen nem med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport. Du bor samtidig tæt på Aalborg Storcenter, hvor du finder et bredt udvalg af butikker, og motorvejen ligger kun få minutter væk, så du hurtigt kan komme til Aalborg centrum eller videre ud i Nordjylland.

Ejendommen er oplagt som investeringsobjekt med flere udlejningsmuligheder og henvender sig til dig, der søger en ejendom med stabile lejeindtægter og en fleksibel indretning.

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: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025



Bolig 1 - Stue



Bolig 1 - Stue



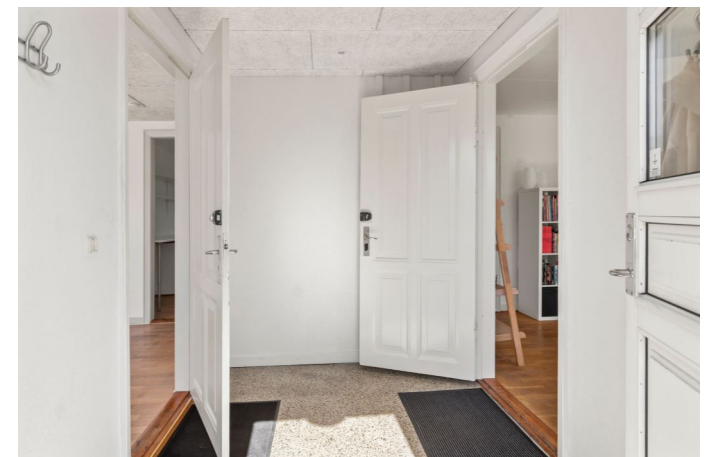
Bolig 1 - Køkken



Bolig 1 - Værelse



Bolig 1 - Badeværelse



Fordelingscentre

Adresse: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025



Bolig 2 - Stue



Bolig 2 - Køkken



Bolig 2 - Køkken



Bolig 2 - Værelse



Bolig 2 - Badeværelse



Fælles vaskerum

Adresse: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025



Ejendommen



Have



Have



Have



Have

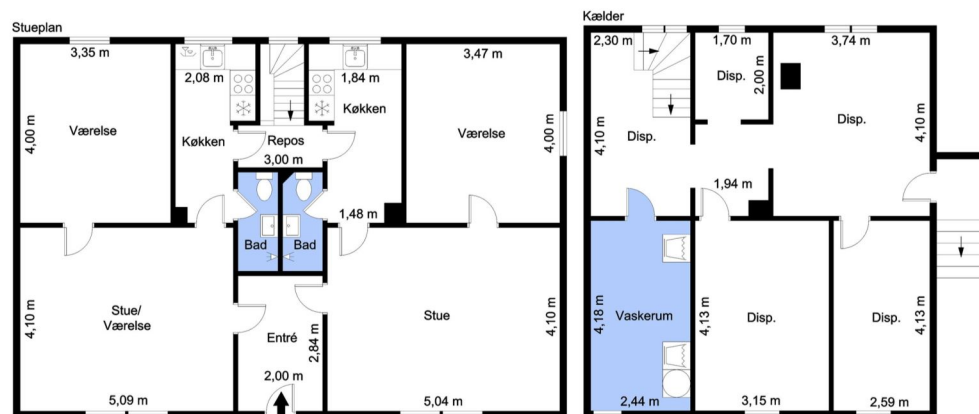


Ejendommen

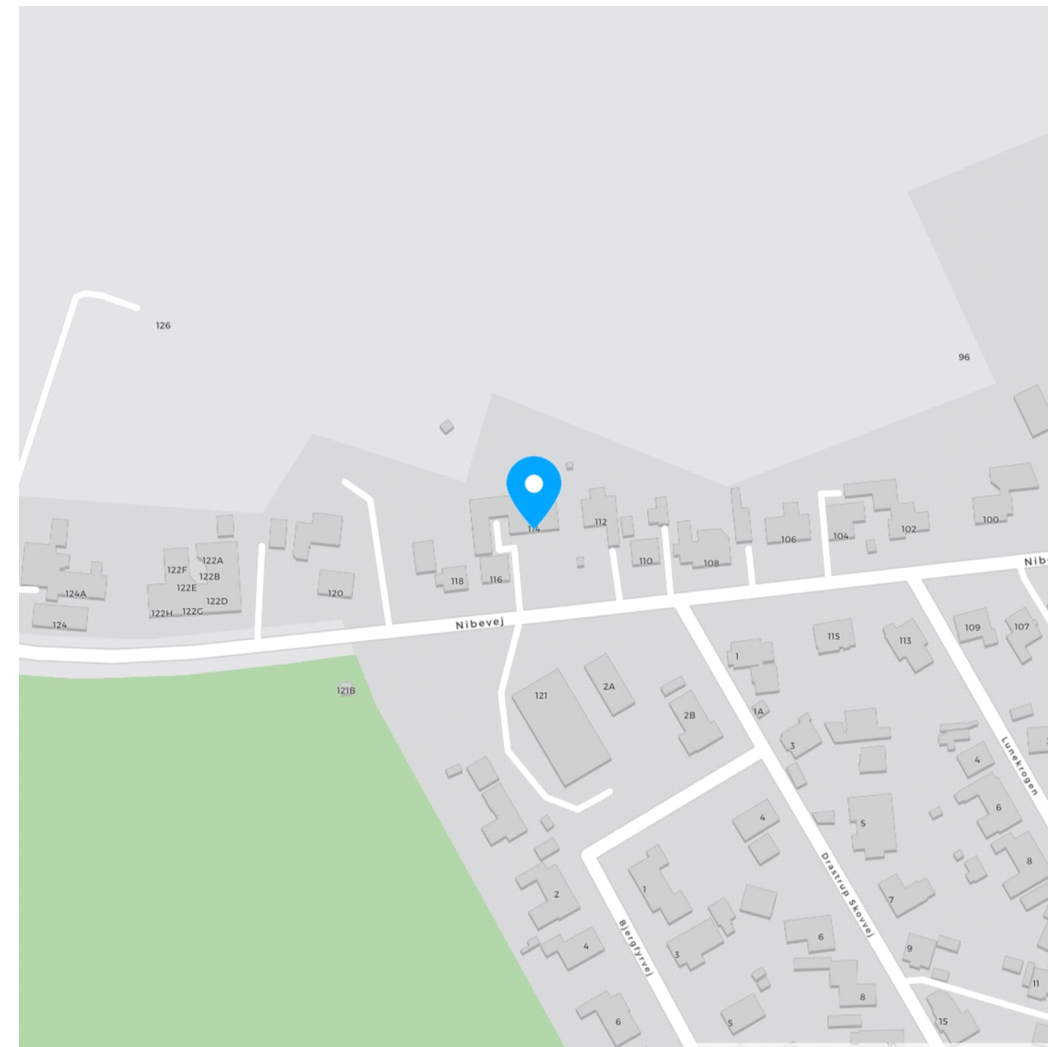
Adresse: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 2 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 7 al Drastrup By, Frejlev
BFE-nr.: 3301735
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1950

Arealer*

Grundareal: 1.069 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 78 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.644.000 kr.
Grundværdi: 839.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.315.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 671.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Ukendt), Ovn (Elektrolux), Køleskab (Blomberg), Fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Indesit),
Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

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

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

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

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.06.2025 lbnr. 1016834324 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: b5c2e2f9-1b8c-4bce-8526-b8be3dd7f714
Nr. 2 lyst d. 22.05.2015 lbnr. 1006415614 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet Filnavn: 65de2a58-6de4-4bb7-9a64-43c7aa9e47e4
Nr. 3 lyst d. 03.10.1957 lbnr. 2398-76 Tillægstekst Dok om benzintankanlæg og forbud mod salg af benzin mm fra andre end Danish American Gulf Oil Compagni A/S
Nr. 4 lyst d. 23.02.1963 lbnr. 715-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Filnavn: 76_AG-A_67
Nr. 5 lyst d. 31.01.1964 lbnr. 517-76 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv Filnavn: 76_AL-A_77



Adresse: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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."

Det faktiske forbrug er i perioden d. 01.07.2024 - 30.06.2025 på 14.459,26 kr. for begge boligenheder.

Nuværende lejer betaler 1.050 kr. aconto varme pr. måned og 150 kr. pr. måned for vand og fælles vaskekælder + el i vaskekælderen.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Ejendommen er, af Aalborg Forsyning, registreret som "separatkloakeret og korrekt tilsluttet d. 1. november 2022" jf. spildevandsplan.

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.

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.



Adresse: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.708	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.967	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	7.232	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation	kr.	7.000	I alt	kr.	1.310.275
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	144			

Ejerudgift i alt 1 år

26.051

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 6.850 md./ 82.206 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.538 md./ 66.457 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: 07.11.2025
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: Nibevej 114, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425091
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 07.11.2025

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:

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
DLR Kredit A/S/4% Kontantlån	Kontantlån	669.055	698.426	707.517	DKK	4,39	51.363	27,50	5,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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