

Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**189**
Kontant	**545.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**1.277**	Grund m^2	**591**
Byggeår/ombygget	**1898/1997**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **47426088**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
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: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026



189 m² med muligheder, udfordringer og plads til store idéer!

Velkommen til Aagade 31 i Vegger – en ejendom, hvor fantasien gerne må være stor, men hvor værktøjskassen nok skal være endnu større.
Her får du hele 189 m² bolig på en grund på 591 m². Huset er oprindeligt opført i 1898 og renoveret i 1997, men lad os bare slå fast med det samme: Det er ikke den moderne indretning eller de nyeste boligtrends, der møder dig her.

Boligen fremstår med en ældre stil, tydelige brugsspor og et behov for en kærlig hånd. Og med kærlig hånd mener vi nok mere end en enkelt weekend med malerrullen. Til gengæld får du masser af plads og muligheden for at skabe noget, der passer til netop dine ønsker.

I stueplan finder du en rummelig stue, køkken, badeværelse, bryggers og tre værelser. Her er altså et godt udgangspunkt at arbejde videre med, uanset om drømmen er at modernisere de eksisterende rammer eller tænke indretningen i helt nye baner.
Førstesalen byder på yderligere fire værelser og et badeværelse, som i dag er udlejet til en mangeårig lejer.

Udenfor venter en have, der måske ikke vinder prisen for årets mest velplejede, men som til gengæld byder på god plads og en dejlig udsigt over de åbne marker bag ejendommen. Her er mulighed for at skabe et hyggeligt uderum, når først de indvendige projekter er kommet lidt under kontrol.
Derudover får du et stort disponibelt rum i en tilstødende bygning, hvor der er plads til opbevaring, værktøj og alle de gode idéer, som endnu ikke er blevet til virkelighed.

Aagade 31 er med andre ord ikke ejendommen til dig, der leder efter noget nyt, smart og indflytningsklart.
Det er ejendommen til dig, der kan se mulighederne bag de slidte overflader, og som har mod på at give et gammelt hus et nyt kapitel.
For her følger drømmeboligen ikke med i købet – men måske gør muligheden for at skabe den.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Værelse



Værelse



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

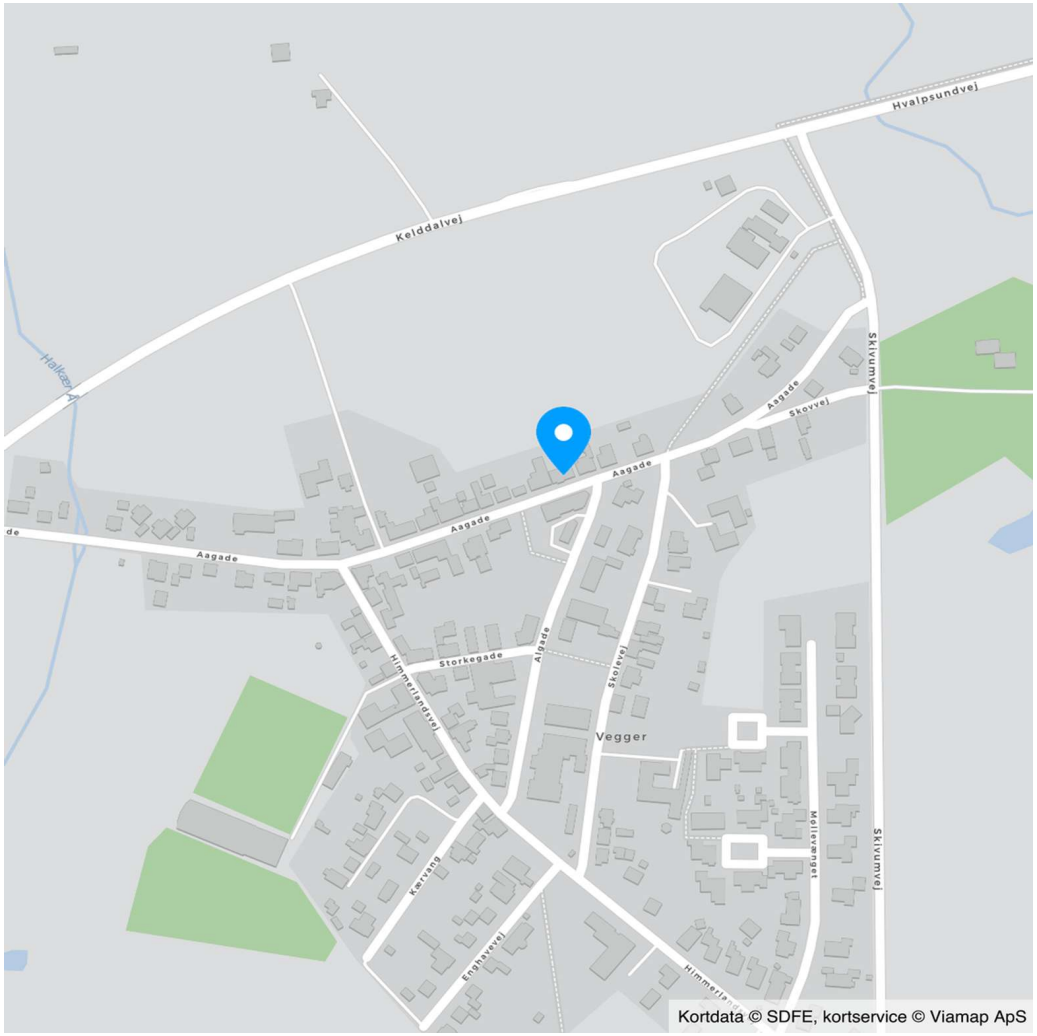
Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Vesthimmerlands
Matr.nr.:	2c Vegger Gde., Skivum
BFE-nr.:	3368387
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	854.000
Grundværdi:	206.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	683.200
Grundlag for grundskyld:	164.800

Arealer**

Grundareal:	591 m^2
Boligareal i alt:	189 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	45 m^2

** 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. 2: 18.08.1961 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 29.06.2015 - Varme: ledninger og tekniske anlæg

Planer
Kommuneplan 16.L.8 - Blandet bolig og erhverv Vegger
Lokalplan 5-2 - Redegørelse og lokalplan nr. 5-2 samt tillæg nr. 12 til kommuneplanen for Vegger By

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 14 Kløvet rummeter brænde - 948 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Spildevandsplan:
Ejendommen er beliggende i et separatkloakeret område, jf. ejendomsdatarapporten. Det forventes derfor, at ejendommen er korrekt separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):
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.

Manglende servitut(ter):
Køber gøres opmærksom på, at flg. servitutter ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen: 02.10.1897, Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel - 23.03.1972, Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler mv. Køber accepterer ikke at kunne modtage information om servitutternes nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 47426088
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.484
Grundskyld	kr.	1.533
Renovation ansl.	kr.	3.500
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	310
Husforsikring ansl.	kr.	6.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.327

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.483
I alt	kr.	559.633

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.116 md. / 37.392 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.471 md. / 29.646 år v/27,48 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Aagade 31, Vegger, 9240 Nibe Kontantpris: kr. 545.000	Sagsnr.: 47426088 Ejerudgift/md.: kr. 1.277	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.