



REAL

Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	95
Kontantpris	1.745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.567		
Byggear	1989	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0305**

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: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt lyst og velholdt etplans rækkehus i Visse

- Dejligt lyst køkken med spiseplads
- Hyggelig stue
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Fint lyst badeværelse
- Skøn lys og overkommelig lille have

BELIGGENHED:

Dette skønne fuldmurede rækkehus, finder du på en rolig vej i familievenligt kvarter. Her er der kort og nem adgang til naturskønne omgivelser i Kongshøjskoven og Poulstrup sø, hvor der er gode muligheder for at nyde naturen eller motionere med gang, løb eller cykel. Herudover har du i Visse gode daginstitutionsmuligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer. Der er busstoppested lige i nærheden, samt skolebus til Nøvling Skole og kun kort afstand til både City Syd, Aalborg C og ikke mindst det kommende Supersygehus.

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: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Hyggeligt lyst og velholdt etplans rækkehus i Visse

- Dejligt lyst køkken med spiseplads
- Hyggelig stue
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Fint lyst badeværelse
- Skøn lys og overkommelig lille have

BELIGGENHED:

Dette skønne fuldmurede rækkehus, finder du på en rolig vej i familievenligt kvarter. Her er der kort og nem adgang til naturskønne omgivelser i Kongshøjskoven og Poulstrup sø, hvor der er gode muligheder for at nyde naturen eller motionere med gang, løb eller cykel. Herudover har du i Visse gode daginstitutionsmuligheder, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer. Der er busstoppested lige i nærheden, samt skolebus til Nøvling Skole og kun kort afstand til både City Syd, Aalborg C og ikke mindst det kommende Supersygehus.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i dette dejlige fuldmurede rækkehus, der fremstår dejligt lyst med de vandskurede indervægge. Du modtages i entre, med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til godt værelse med nyere vinylgulv og dejligt lyst badeværelse med gulvvarme og bruseniche. Du ledes helt naturligt ind i den hyggelige lyse stue med udgang til terrasse og have, ligesom der er adgang til soveværelse med nyere gulvtæppe, samt et godt værelse og lyst køkken med spiseplads, hvorfra der også er udgang til terrassen og haven. Endelig er der fra køkkenet adgang til godt og rummeligt bryggers.

Skøn og overkommelig sydvestvendt have, med masser af lys og god plads til hygge og afslapning.

Endvidere tilhørende carport.

Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

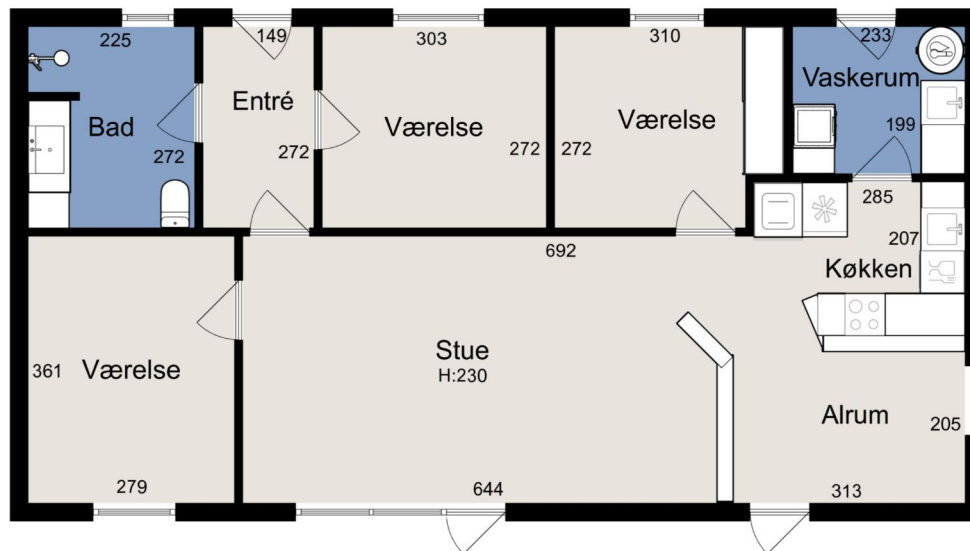
Dato: 06.12.2025



Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025



Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 6 t Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 402211
Ejl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Fælles privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1989

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 95 m²
- heraf boligareal: 95 m²
BBR-boligareal: 95 m²
Evt. øvrige arealer:
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1981 lbnr. 944044-76 Tillægstekst Lokalplan.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.7.D1 - 7.7.B1
LOKALPLAN: 03-008 Visse syd tæt-lav

Fælles kloakeret jf. ejendomsdatarapport

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på www.skidt.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.671.000 kr.
Grundværdi: 762.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.336.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 609.600 kr.

Tilbehør:

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

Samsung køle/ fryseskab - Electrolux ovn med induktion kogeplade - Gorenje emhætte - Miele opvaskemaskine
Samsung vaskemaskine - Samsung tørretumbler
GVD fællesantenne

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos H. Jespersen/P.L. Service ApS
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.997 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 12.467,68
Kloak i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. kr. 1.689,78
Vand i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. 1.811,66
El i perioden 01.03.2025. - 31.05.2025. kr. 920,83 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundareal

Det skal bemærkes at det oplyste grundareal på 756 kvm er for hele Himmelhøj 2, hvoraf nærværende har brugsret til ca. det halve af arealet.



Adresse: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.818	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	4.511	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.529	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.570	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Rottebekæmpelse	kr.	129	I alt	kr.	1.768.944
Vejbidrag	kr.	250	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 18.807

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.218 md./ 110.611 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.453 md./ 89.438 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: Himmelhøj 2B, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 464-0305
Ejerudgift/md.: kr. 1.567

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:

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	908.294	958.152	946.644	DKK	3,23	56.348	26,75	2,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/2
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.
I form af: Ejerforening, ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
29.06.2025.: Forsikringen dækker ikke Svamp, insekt og råd der opstår i eller udbreder sig fra Vindue i stue mod syd
samt vindue i værelse/kontor længst mod sydøst.Jf. police.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Carport med skur.

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