

REAL



Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.414	Grund m2	1.151
Byggear	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0213**

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: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Skøn Indflytningsklar etplansvilla i Visse

- Skønt køkken-alrum
- Forældre- og børneafdeling
- Hyggelig stue med brændeovn og loft til kip
- Gulvvarme alle andre steder end værelser

BELIGGENHED:

Denne skønne velholdte Vendia kvalitetsvilla finder du på en lukket stikvej i familievenligt kvarter, med fine fællesarealer. 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, god ungdomsklub, samt gode forbindelser til skole og fritidsaktiviteter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dagligvarer.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i entré med plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du ind i det dejlige køkken-alrum og den skønne stue, der er sænket med et enkelt trin. Her er der loft til kip og hyggelig brændeovn, hvor familien kan hygge sig sammen. I køkkenet er der masser af bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der god plads til langbordet, så I kan samle familie og gæster til hyggeligt samvær. Der er rummeligt bryggers med bord, vask og vaskesøjle. Forældreafdeling med soveværelse med skabsvæg og udgang til terrasse, samt adgang til eget stort badeværelse med dobbelt håndvask og dobbelt bruseniche. Herudover børneafdeling med to gode værelser med skabe og udgang til terrasse, samt dejligt badeværelse med bruseniche.

Dejlig lukket og ugeneret sydvestvendt have bag huset, hvor der er god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover stor skøn terrasse, hvor du hele dagen kan finde et sted med sol og læ. Her er der masser af plads til hygge med grillen og afslapning på solvognen.

Der er tilhørende carport med godt redskabsrum - her er der klargjort til ladestander.

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: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Indendørs

Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025



Indendørs



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Arbejdsværelse

Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025



Indendørs



Bryggers



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025



Have



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Udendørs

Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025



Udendørs

Dato: 27.11.2025

Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
 Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Aalborg
 Matr.nr.: 11 i Visse By, Nøvling
 BFE-nr.: 3325273
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Fælles/privat
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1997

Arealer*

Grundareal: 1.151 m²
 Boligareal i alt: 147 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 21 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.7.D1

LOKALPLAN: Ingen

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.902.000 kr.
 Grundværdi: 1.091.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.321.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 872.800 kr.

Tilbehør:

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

Bosch køle-/fryseskab - Miele induktions kogeplade - Voss indbygningsovn - Thermex emhætte - AEG opvaskemaskine
 Siemens vaskemaskine - AEG tørretumbler
 GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Salgscenter Aalborg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 19.127,05
Kloak i perioden 01.11.2022. - 31.10.2023. kr. 4.240,43
Vand i perioden 01.11.2022. - 31.10.2023. kr. 2.701,02
EI i perioden 01.09.2024. - 30.09.2024. kr. 700,19 (BEMÆRK: opgørelse for én måned)

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.840	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.459	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.711
Husforsikring	kr.	4.548	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.022.561
Grundejerforening	kr.	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Ejerudgift i alt 1 år		28.964			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.792 md./ 189.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.770 md./ 153.240 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: 27.11.2025
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: Vissebo 3, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0213
Ejerudgift/md.: kr. 2.414

Dato: 27.11.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.960.000	2.055.137	2.050.897	DKK	3,46	95.315	22,75	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforening Vissebo

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

30.09.2024.: Ingen forbehold. Jf.police/norvin

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