



REAL

Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	118
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.146	Grund m2	617
Byggear	1980	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0318**

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: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplans klyngehus på god beliggenhed i Visse

Perfekt til førstegangskøberen, eller jer der har behov for mindre plads, men ikke kan undvære have endnu.

- Godt udnyttet planløsning
- Godt lyst køkken fra 2005
- V-stue med spise- og opholdsstue
- Lækkert badeværelse med spabad og bruseniche
- Skøn ugeneret lille have og terrasse på begge sider af huset
- Genvex ventilationsanlæg
- Nyt tag og gavle fra 2023
- Garage med elport

BELIGGENHED:

Dette meget velholdte klyngehus finder du på en rolig lukket stikvej 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.

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: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025

Velholdt etplans klyngehus på god beliggenhed i Visse

Perfekt til førstegangskøberen, eller jer der har behov for mindre plads, men ikke kan undvære have endnu.

- Godt udnyttet planløsning
- Godt lyst køkken fra 2005
- V-stue med spisestue og opholdsstue
- Lækkert badeværelse med spabad og bruseniche
- Skøn ugeneret lille have og terrasse på begge sider af huset
- Genvex ventilationsanlæg
- Nyt tag og gavle fra 2023
- Garage med elport

BELIGGENHED:

Dette meget velholdte klyngehus finder du på en rolig lukket stikvej 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.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i præsentabelt lyse kombinerede bryggers med gulvvarme. Herfra er der adgang til dejligt lyst køkken med masser af bord- og opbevaringsplads, samt en spiseplads. Fra køkkenet er der adgang til spisestue, er er i åben forbindelse med opholdsstuen. Er du til køkken-alrum er det let at lave dette. Fra både opholdsstue og køkken er der adgang til værelsesafdelingen. Her er der stort flot badeværelse med spabad, bruseniche og gulvvarme, soveværelse med skabsvæg og stort værelse, der tidligere har været to værelser, hvilket let kan genetableres. Herudover er tidligere forgang indrettet til stort depotrum.,

Dejlig velholdt ugeneret nem have og gode terrasser på begge sider af huset, så du kan nyde solen hele dagen. Her er der god plads til afslapning med hygge og grill. Herudover er der adgang til grundejerforeningens store grønne fællesareal.

Tilhørende garage med elport og redskabsskur.

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

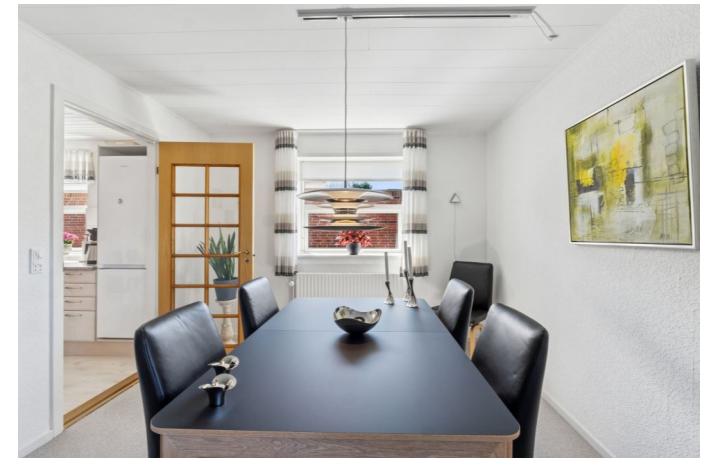
Dato: 03.09.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Gang



Soveværelse



Værelse

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025



Værelse



Bryggers



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Udendørs

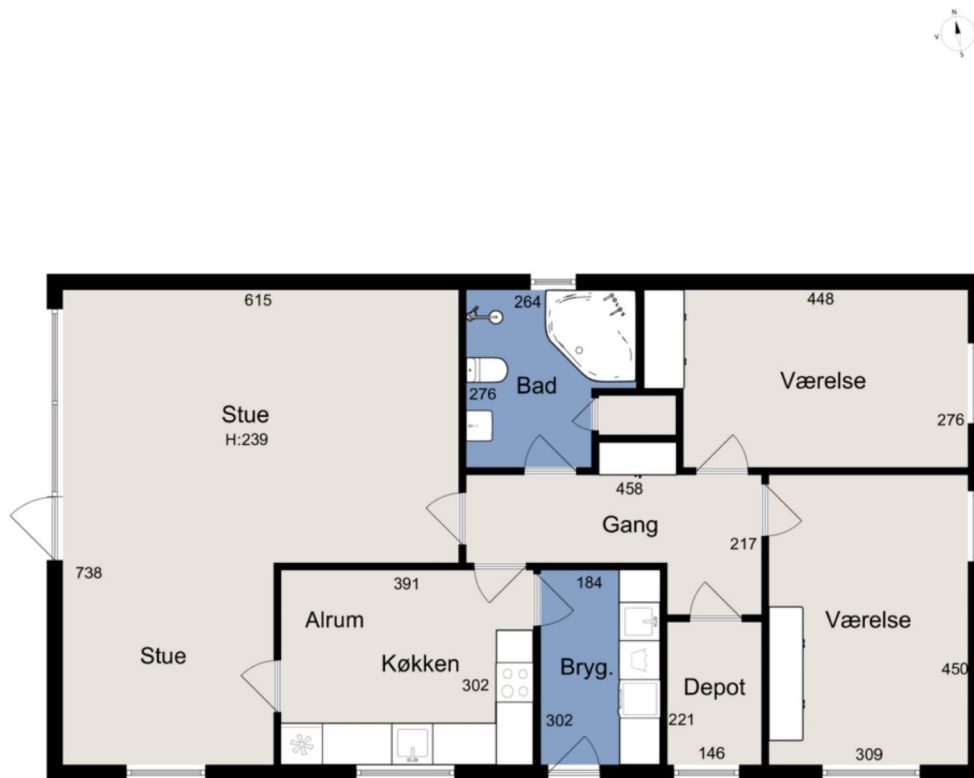


Set fra vejen

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025

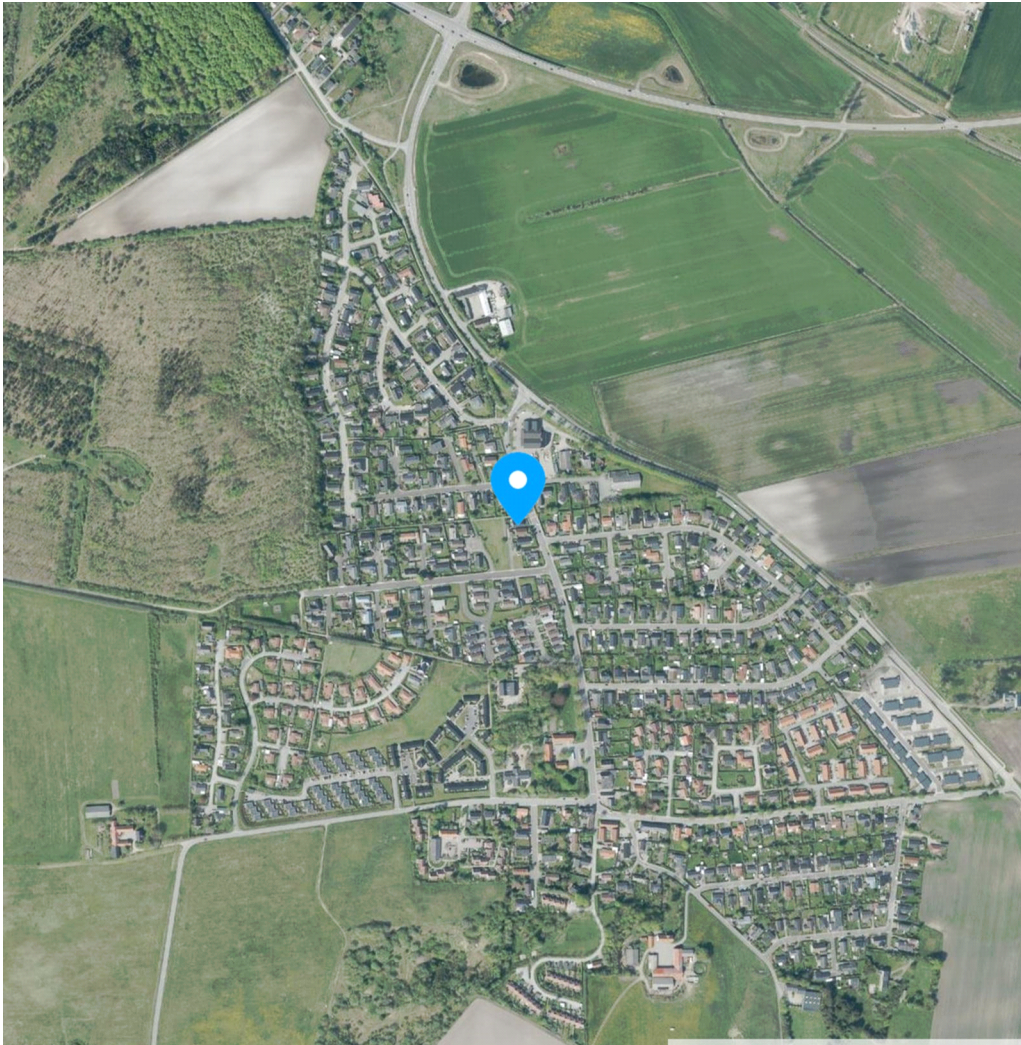


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025



Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 ig Visse By, Nøvling
BFE-nr.:	3324973
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	617 m ²
Boligareal i alt:	118 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.031.000 kr.
Grundværdi:	1.099.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.624.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	879.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.10.1962 lbnr. 943759-76 Tillægstekst Dok om forbud mod handel med isenkram kolonial mv.
Nr. 2 lyst d. 01.04.1966 lbnr. 943760-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse mv, Se akt.
Nr. 3 lyst d. 30.04.1973 lbnr. 943761-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv.
Nr. 4 lyst d. 23.08.1973 lbnr. 943762-76 Tillægstekst Dok om forbud mod butikken mv, Se akt.
Nr. 5 lyst d. 28.05.1979 lbnr. 943763-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 6 lyst d. 15.10.1979 lbnr. 943764-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Nr. 7 lyst d. 24.10.1984 lbnr. 943765-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 03-014.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.7.B1

LOKALPLAN: 03-014 Visse Vest boligområde og lokal institutioner.

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Vestfrost køle-/fryseskab - Witt keramisk kogeplade - Voss ovn - Voss emhætte - Bosch opvaskemaskine
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler
GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.: 12.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 11.440,02

Kloak i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. kr. 3.731,50

Vand i perioden 01.11.2023. - 01.11.2023. kr. 2.911,24

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 salgsoptstillingens 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 B.



Adresse: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.286	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.506	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.573	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.318.146
Grundejerforening	kr.	1.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	160			
Ejerudgift i alt 1 år		25.756			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.452 md./ 149.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.954 md./ 119.445 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: 03.09.2025
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: Bavnehøj 8, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0318
Ejerudgift/md.: kr. 2.146

Dato: 03.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Bavnehøj II, Visse c/o Annette Horsøe

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.

26.08.2025.: Ingen forbehold.Jf. mail/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