

Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**1.200**
Kontant	**1.595.000**		
Udbetaling	**80.000**		
Ejerudgift	**1.100**		

Sagsnr. **464-0304**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026



UNIK BYGGEGRUND MED EKSTRAORDINÆRE MULIGHEDER – OPFØR DRØMMEBOLIG ELLER INVESTERINGSPROJEKT

ATTRAKTIV BELIGGENHED MED HØJ EFTERSPØRGSEL

Grunden ligger på en lukket stikvej med Kongshøjskoven lige i baghaven, samt Østerådalen og Gug alper som naboer.

Grunden tilhører Gug Skoledistrikt og har 700 meter til Gug skole på cykel eller gåtur på lukket stisystem. Der er let til masser indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter samt Gigantium indenfor kort afstand.

Her bor du helt simpelt tæt på natur, stisystemer, skole, indkøb og fritidsaktiviteter.

Samtidig er der kort afstand til Aalborg centrum, universitetet, det nye supersygehus og motorvejsnettet – en kombination der gør både beliggenheden og investeringen særdeles attraktiv.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026

Her får du en sjælden mulighed for at erhverve en attraktiv byggegrund i Gug – med fleksible byggemuligheder, godkendte projekter og masser af potentiale.

BYGGEMULIGHEDER I SÆRKLASSE

Grunden er byggemodnet og klar til dit projekt. Med hele 1.200 m² har du friheden til at tænke stort:

- Opfør op til 360 m² bolig + sekundære bygninger
- Ideel til eksklusiv et plans villa med god udsigt og optimal placering øverst på grunden
- Mulighed for parterrehus – perfekt til at udnytte terrænet midt på grunden
- Investorpotentiale: Tidligere forhåndsgodkendelse til opførelse af 2 rækkehuse

Derudover foreligger der allerede et gennemarbejdet og forhåndsgodkendt projekt på en moderne étplansvilla på 165 m², som kan overtages og realiseres uden at starte fra bunden. Opført i Thermowood med sort ståltag.

KLAR TIL OPSTART - SPAR TID OG PENGE

Her er mange forberedelser allerede på plads, hvilket gør vejen fra køb til byggeri både hurtigere og nemmere:

- Tilslutningsafgifter er betalt
- Boreprøver er udført
- Forhåndsgodkendt byggeprojekt foreligger
- Mulighed for sparring med både arkitekt og entreprenør

Du slipper dermed for en række tidskrævende og bekostelige indledende processer.

Kontakt mægleren for yderligere oplysninger.

Arkitekt og entreprenør hjælper også gerne med yderligere oplysninger:

Entreprenør: Tømrermester Henrik D. Larsen, Purkærvej 69, 9490 Pandrup, tlf.: 98204433, mail: henrikdlarsen@pc.dk

Arkitekt: GADEPLAN ved Ole Gade, mobil 20487663

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

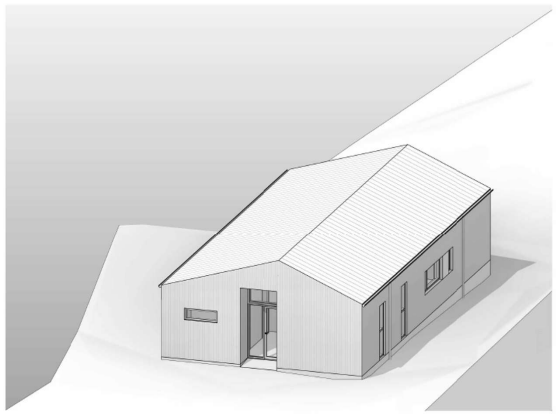
Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

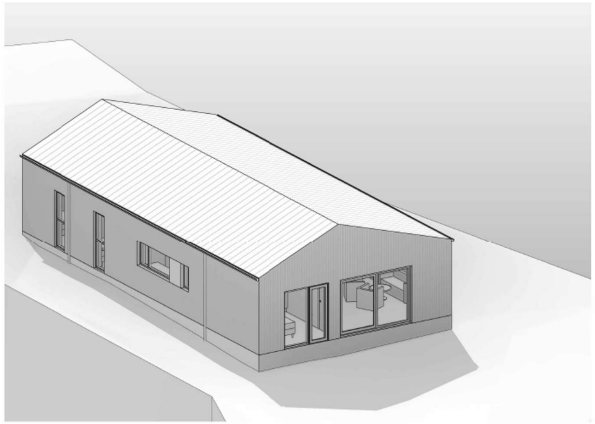
Dato: 09.11.2026



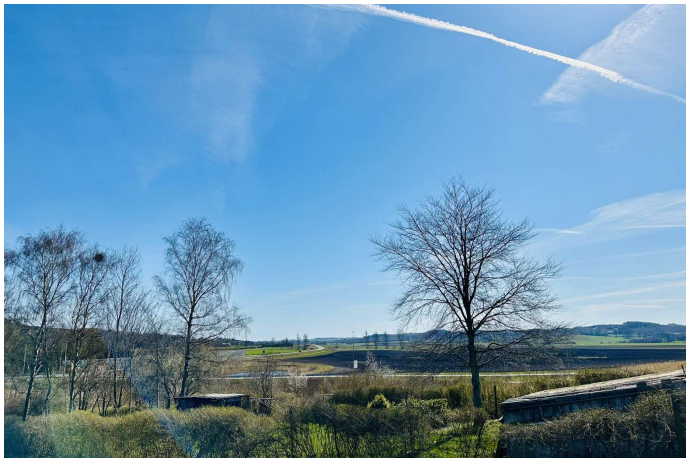
Visualisering 1-planshus



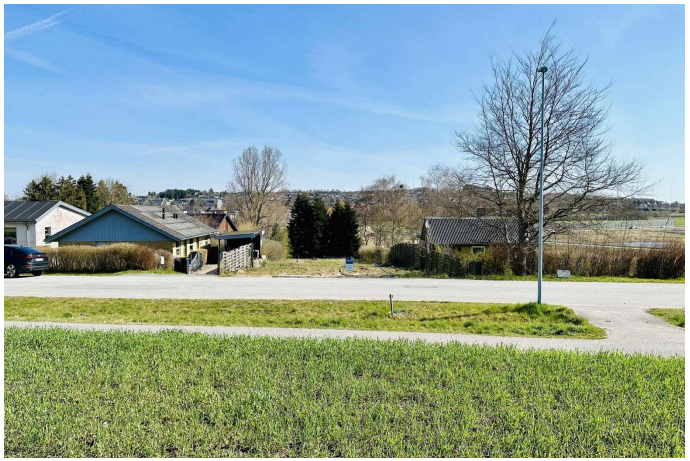
Visualisering 1-plans hus



Visualisering 1-planshus







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026



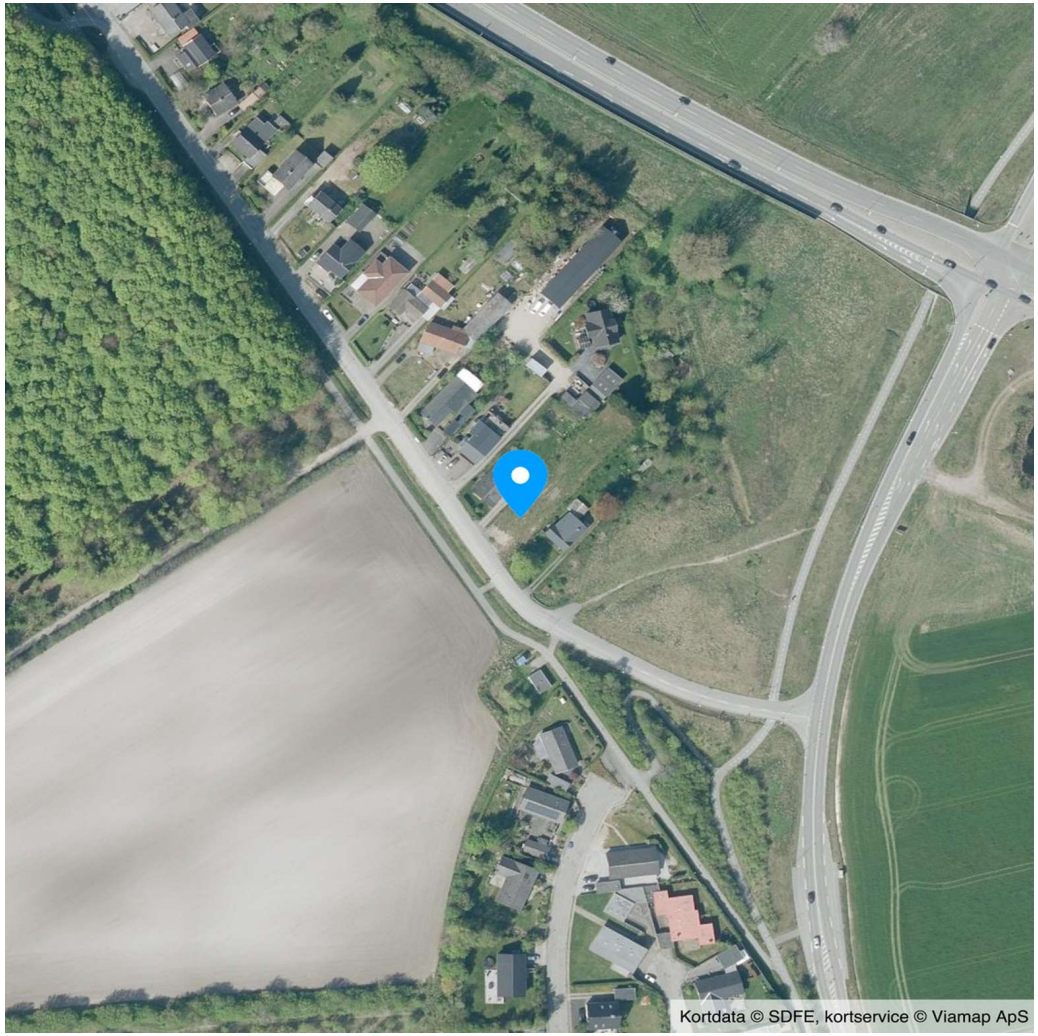
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

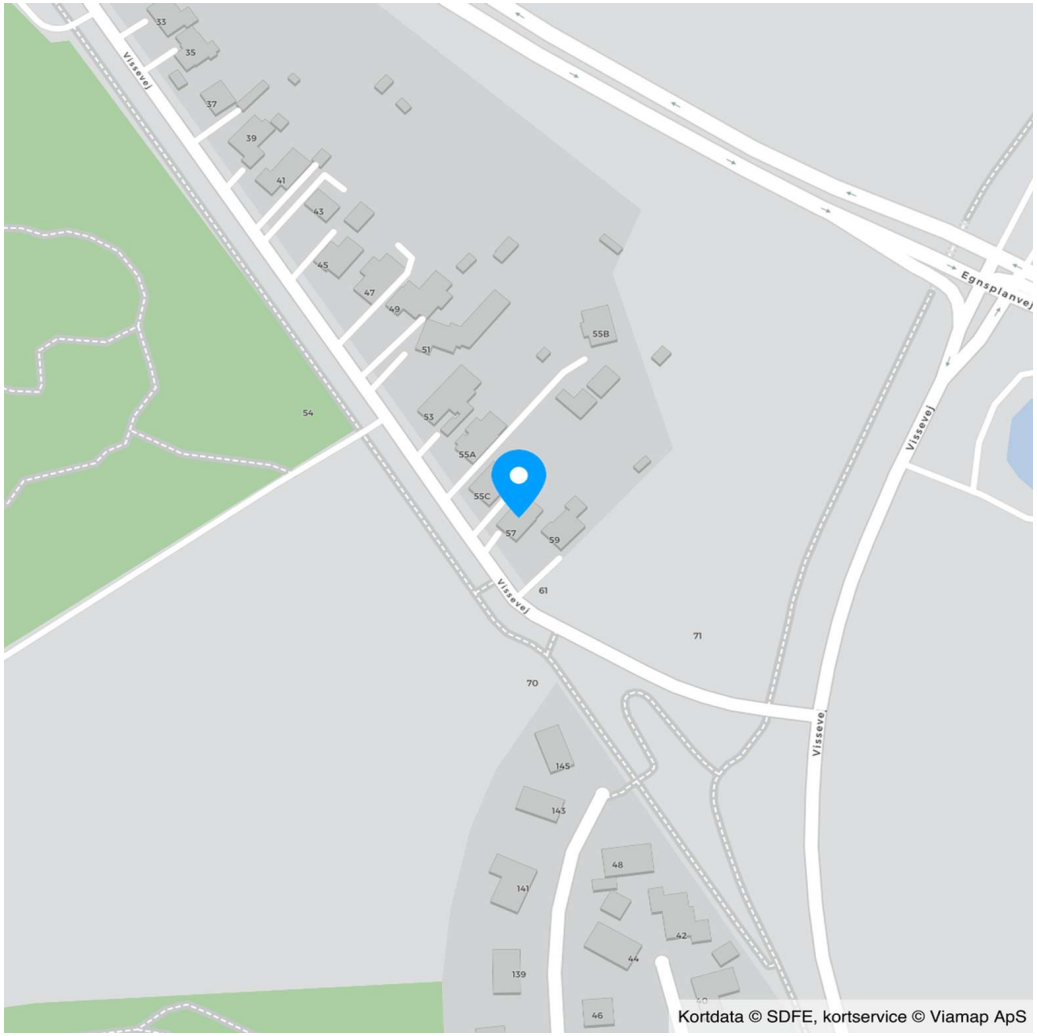
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1ø Visse By, Nøvling
BFE-nr.:	3324609
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Grundværdi:	1.184.000
Grundlag for grundskyld:	947.200

Arealer

Grundareal udgør:	1.200 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Servitut nr. 2 - Lokalplan nr. 08-012

Planer
Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Køber gøres opmærksom på, at alle tilslutningsafgifter er betalt, dog skal køber selv bygge en faskine til vandafledning.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 57, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris inkl. tilslutningsafgifter kr. 1.595.000

Sagsnr.: 464-0304
Ejerudgift/md.: kr. 1.100

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.010
Grundskyld	kr.	7.009
Bidragsopgørelse, anslået	kr.	175
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.194

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.606.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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 Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.370.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 mangeårs 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
RealMæglerne Brian Harbo