

Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m2	**822**
Kontantpris	**1.395.000**		
Udbetaling	**70.000**		
Ejerudgift	**862**		

Sagsnr. **464-0037**

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

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. 98149147 / 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000
Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862
Dato: 12.11.2026



Beskrivelse:

Attraktiv grund i Visse

BEMÆRK: Den viste villa er et modelbillede af et Milton hus på 156 kvm., der kan opføres på grunden til en samlet pris (grund, tilslutninger og hus) på kr. 4.195.000. Spørg ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

Nu har du muligheden for at erhverve en grund i attraktive Visse.

Grunden ligger på en rolig vej i familievenligt kvarter og er en del af en lukket stikvej. En fordel for børnefamilien fordi her kun kommer de biler der hører til på vejen. Udover en smuk natur, har området meget at byde på.
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. Det nye Supersygehus og motorvejstilkørsel nås på 5 minutter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dine 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 12.11.2026

Attraktiv grund i Visse

BEMÆRK: Den viste villa er et modelbillede af et Milton hus på 156 kvm., der kan opføres på grunden til en samlet pris (grund, tilslutninger og hus) på kr. 4.195.000. Spørg ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

Nu har du muligheden for at erhverve en grund i attraktive Visse.

Grunden ligger på en rolig vej i familievenligt kvarter og er en del af en lukket stikvej. En fordel for børnefamilien fordi her kun kommer de biler der hører til på vejen. Udover en smuk natur, har området meget at byde på. 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. Det nye Supersygehus og motorvejstilkørsel nås på 5 minutter. Endelig er der den lokale Spar Købmand, hvor du kan handle alle dine dagligvarer.

FAKTA OM GRUNDEN:

- Areal 822 kvm.
- Bebyggelsesprocent: 50%
- Max. byggehøjde: 8,5 m.
- Max. antal plan: 2
- Ingen lokalplan
- Kommuneplan: 7.7.D2. Brådalsvej
- Byggepligt: Nej
- Overtagelse: Nu
- Tilslutningsafgifter ca. kr. 138.500 er IKKE betalt og skal tillægges prisen.

KONTANTPRISEN er oplyst UDEN tilslutningsafgifter.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 12.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Ejendomstype:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2022
Må benyttes til:	Bolig	Grundværdi:	1.730.000 kr.
Kommune:	Aalborg	Grundlag for grundskyld:	1.384.000 kr.
Matr.nr.:	4 af Visse By, Nøvling		
BFE-nr.:	3325004		
Parcel nr,:		**Arealer**	
Zonestatus:	Byzone	Grundareal udgør:	

822 m²

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

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

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Tilslutningsomkostninger skal betales af køber og skal tillægges grundens kontantpris på nærværende købsaftale. Det drejer sig om følgende (anslåede):
Kloak kr. 65.000, Vand kr. 25.000, Fjernvarme kr. 30.000, El kr. 18.500 = i alt kr. 138.500
Herudover vil køber blive opkrævet yderligere tilslutningsbidrag direkte fra Aalborg Fjernvarmeforsyning. Denne afgifts størrelse afhænger bl.a. af husets størrelse samt ledningslængden, hvorfor den endelige størrelse ikke kendes.

Køber forestår intern byggemodning på selve grunden.

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. 98149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	10.242
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	106
Ejerudgift i alt 1 år		10.347

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
I alt	kr.	1.405.250

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

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

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.330 md./ 99.958 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.615 md./ 79.376 år v/25,40%
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: 12.11.2026
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: 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Vissevej 95C, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.395.000

Sagsnr.: 464-0037
Ejerudgift/md.: kr. 862

Dato: 12.11.2026

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.

Sælgers indestående lån:

Prioritetsnr.	Restgæld (obl.)	Variabel rente	Årlig brt./nt. ydelse	Månedlig brt./nt. ydelse	Ejerskiftevilkår

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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