



REAL

Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.199	Grund m2	865
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0232**

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 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025



Beskrivelse:

Skøn villa på god beliggenhed i Visse

- Skønt åbent køkken med akustikvæg
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Lækkert badeværelse
- Træ-alu vinduer fra 2020 og stjernbrædder af eternit
- Garage med elport
- Skøn ugeneret have og terrasse

BELIGGENHED:

Denne skønne velholdte villa finder du på en 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo

Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025

Skøn villa på god beliggenhed i Visse

- Skønt åbent køkken med akustikvæg
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Lækkert badeværelse
- Træ-alu vinduer fra 2020 og sternbrædder af eternit
- Garage med elport
- Skøn ugeneret have og terrasse

BELIGGENHED:

Denne skønne velholdte villa finder du på en 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:

Velkommen indenfor hvor alt fremstår lyst, flot og moderniseret, bl.a. kan nævnes at i 2020 kom der nye gulve, indvendige døre og gipslofter. Ligeledes er der Vola armaturer i bryggers og på badeværelser. Du modtager gæsterne i rummelig og lys entré med god plads til at komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til fordelingsgang med adgang til godt bryggers, der er renoveret i 2009/10, med god bord- og skabsplads, samt vaskemaskine og tørretumbler, herfra er der adgang til godt værelse. Herudover er der adgang til soveværelse, gæstetoilet og badeværelse med dobbeltvask og stor bruseniche, der begge er renoveret i 2009/10 i samme stil, samt 2 gode værelser. Virkelig dejlig stor lys stue med udgang til terrassen og i åben forbindelse med dejligt nyere køkken fra 2020 med alt i hvidevarer, samt masser af bord- og skabsplads. Herudover er der fra køkkenet fin udsigt udover de åbne vidder. Det giver det perfekte moderne køkken-almrum i sammenhæng med opholdsstuen, så familien altid kan være samlet.

Dejlige terrasseområder, bl.a. overdækket terrasse, samt velholdt lukket ugeneret have med plads til alt det du har behov for; leg, spil, afslapning og hygge med grill.

Endelig er der hele 32 kvm. garage med elport.

Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

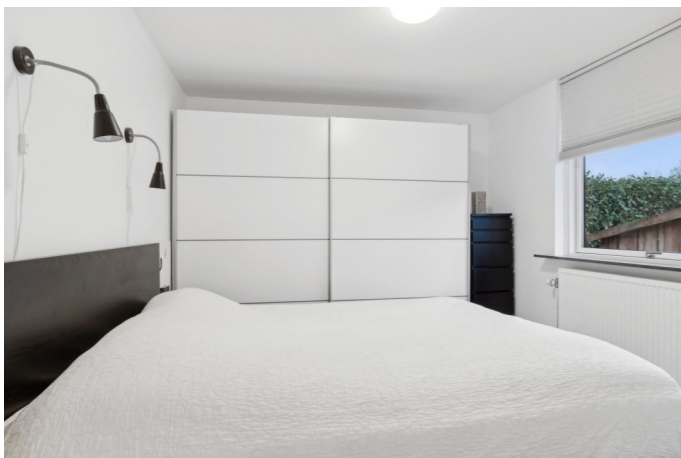
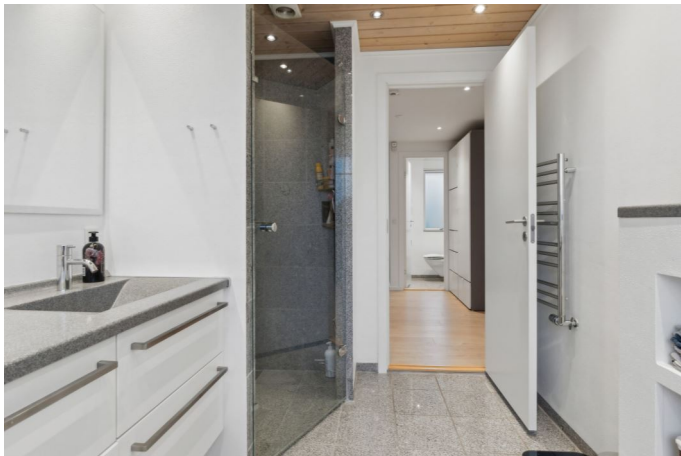
Dato: 17.06.2025



Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025



Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025



Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025



Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

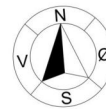
Dato: 17.06.2025



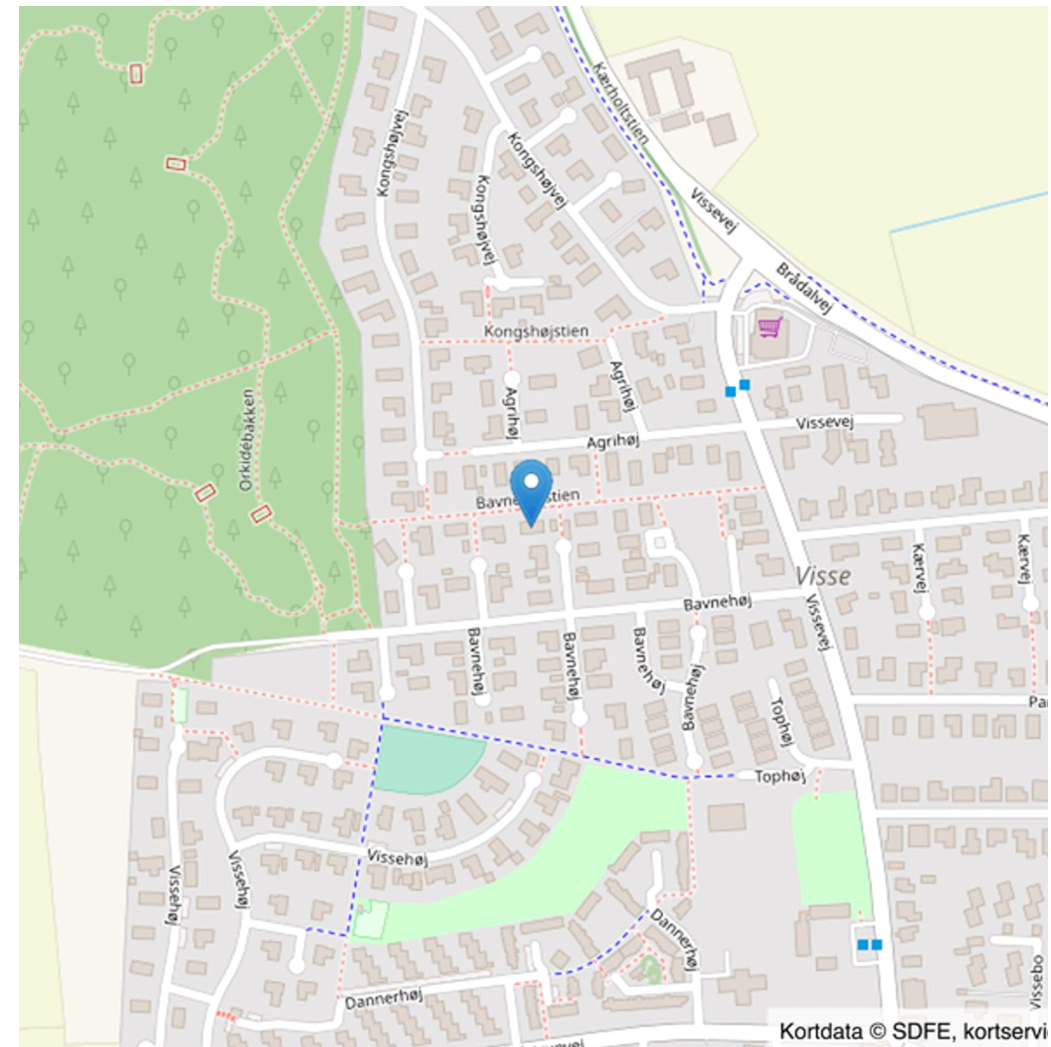
Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

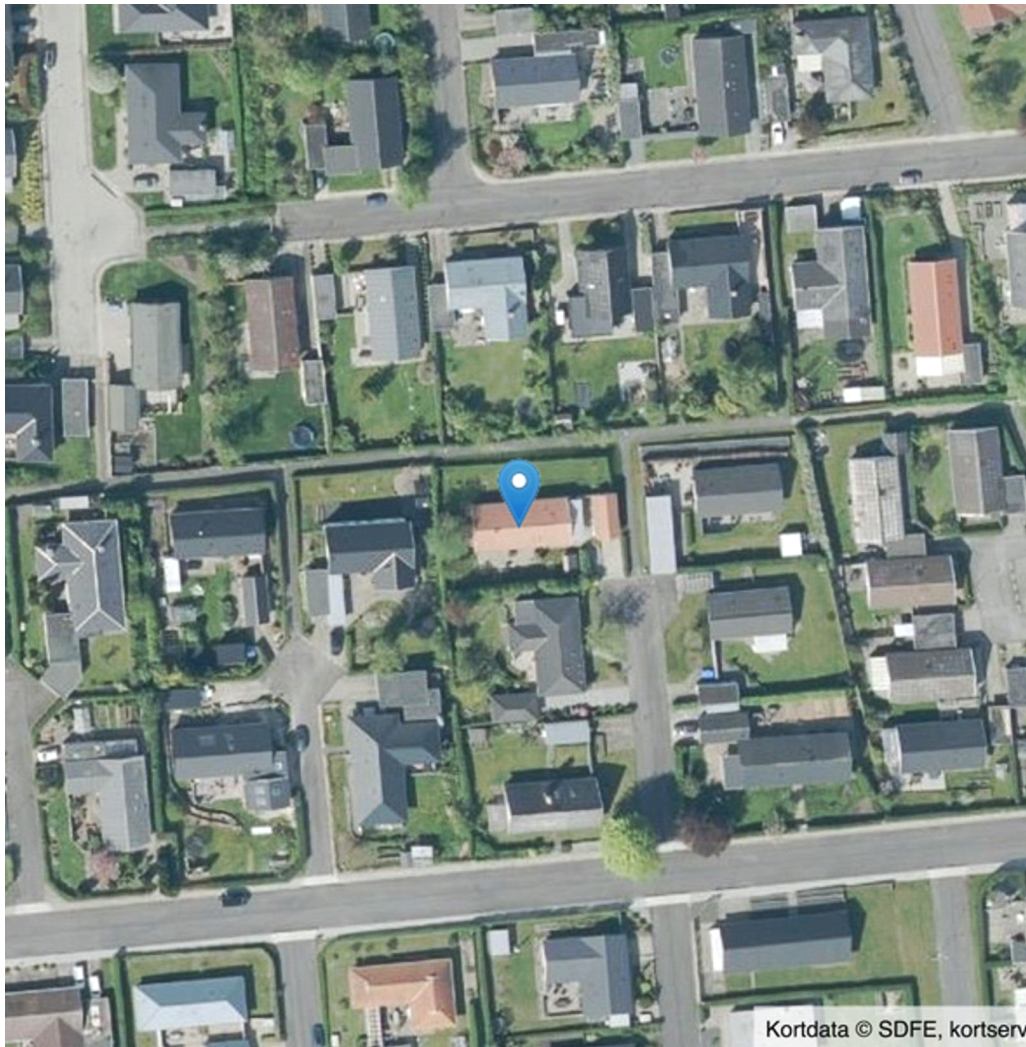


Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3 ec Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 3324865
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør: 865 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 136 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Andre bygninger: 32 m²
- heraf Garage 32 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1966 lbnr. 943462-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse mv, Se akt.
Nr. 2 lyst d. 26.10.1966 lbnr. 943463-76 Tillægstekst Dok om forbud mod butikshandel, Resp lån i off midler.
Nr. 3 lyst d. 26.07.1972 lbnr. 943464-76 Tillægstekst Dok om udelukkende at anvende brændsel fra Aalborg Kul & Olie Import A/S, Om resp se akt .

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.7.B1
LOKALPLAN: Ingen

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.334.000 kr.
Grundværdi: 1.386.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.867.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.108.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Kummefryser - Siemens induktion kogeplade - Siemens indbygningsovn - Siemens emhætte - Siemens opvaskemaskine
Quooker - Samsung vaskemaskine - Blomberg tørretumbler
GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 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 01.10.2022. - 30.09.2023. kr. 16.797,49
Vand i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. kr. 3.644,24
kloak i perioden 01.11.2022. - 31.10.2023. kr. 4.744,83
EI i perioden 01.11.2024. - 30.11.2024. kr. 1.246,76 (BEMÆRK perioden er en 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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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.



Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.523	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.994
Husforsikring	kr.	5.057	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.022.844
Rottebekæmpelse	kr.	176			

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

26.391

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 16.492 md./ 197.898 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.162 md./ 157.944 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: 17.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bavnehøj 28, Visse, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0232
Ejerudgift/md.: kr. 2.199

Dato: 17.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	1.940.000	1.975.557	1.942.110	DKK	1,93	60.718	22,25	3,38			Nej	

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
08.01.2025.: 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