



**REAL**

## Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ

|             |                  |             |            |
|-------------|------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m2    | <b>118</b> |
| Kontantpris | <b>2.595.000</b> | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.255</b>     | Grund m2    | <b>405</b> |
| Byggear     | <b>1980</b>      | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **464-0298**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



### Beskrivelse:

Totalrenoveret etplans klyngehus på god beliggenhed i Visse

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

- Totalrenoveret i 2020 - som at flytte i nyt
- Godt udnyttet planløsning
- Skønt åbent køkken-alrum
- Soveværelse og 2 værelser
- Lækkert badeværelse
- Skøn ugeneret have og terrasse
- Carport med rummeligt skur

### BELIGGENHED:

Dette totalrenoverede klyngehus finder du på en lukket stikvej i familievenligt kvarter. Huset er højtbeliggende hvorved du får flere gode udsigtsspot, både inde og ude. 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 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025

Totalrenoveret etplans klyngehus på god beliggenhed i Visse

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

- Totalrenoveret i 2020 - som at flytte i nyt
- Godt udnyttet planløsning
- Skønt åbent køkken-alrum
- Soveværelse og 2 værelser
- Lækkert badeværelse
- Skøn ugeneret have og terrasse
- Carport med rummeligt skur

#### BELIGGENHED:

Dette totalrenoverede klyngehus finder du på en lukket stikvej i familievenligt kvarter. Huset er højtbeliggende hvorved du får flere gode udsigtsspot, både inde og ude. 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 rummelig og lys forgang, eller i det daglige tager du måske indgangen gennem det flotte lyse bryggers med gulvvarme. I bryggerset er der indenfor det sidste år installeret ny loftslem med stige, ligesom der er lagt ekstra 250 mm isolering på loftet. Fra forgangen er der adgang til 2 gode værelser - det ene med helt ny skabsvæg og et lækkert soveværelse med walk-in afdeling. Fra alle 3 værelser er der god udsigt og dejligt lysindfald. Herudover er der virkelig lækkert badeværelse med gulvvarme, håndklædetørrer og bruseniche. Husets hjørterum er dog det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Her kan familien samles om både kulinariske oplevelser, hygge og sammenhold. Her er der rigtig god plads og alt i bedste kvalitet i køkkenet. Fra stuen er der adgang til en rigtig god udestue med mange anvendelsesmuligheder. I stuen er der indenfor det sidste år indbygget højttalere i loftet, samt opsat to helt nye radiatorer.

Dejlig velholdt ugeneret have og hele 2 gode terrasser, så du kan nyde solen hele dagen. Heraf er den ene hævet, så du kan nyde den gode udsigt, mens du slapper af med hygge og grill. I haven er der plads til leg og boldspil. Haven er som huset anlagt så der er minimal vedligeholdelse. Herudover er der adgang til grundejerforeningens store grønne fællesareal.

Tilhørende carport og redskabsrum.

Et fantastisk totalrenoveret hus der bare SKAL opleves.

Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



Badeværelse



Soveværelse



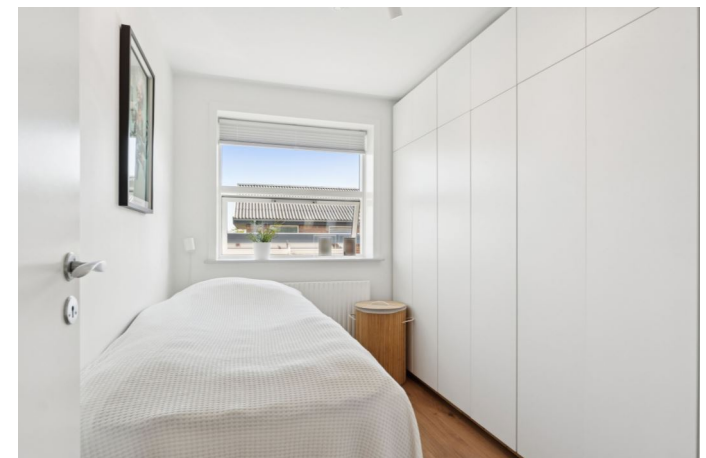
Soveværelse



Gang



Børneværelse

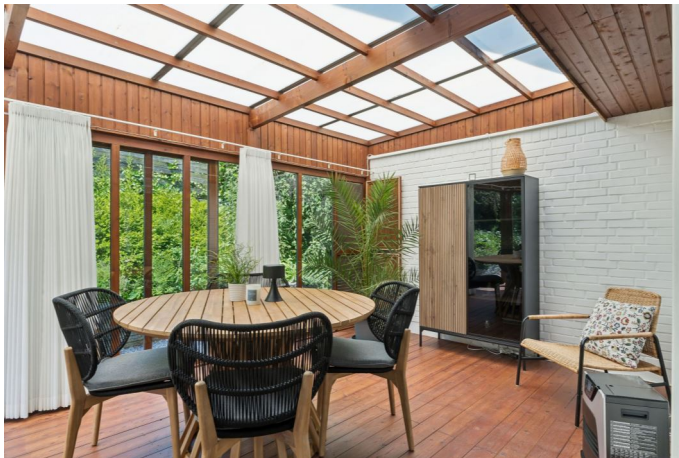


Børneværelse

Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



Udestue



Bryggers



Omgivelser



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



Set fra vejen



Set fra vejen

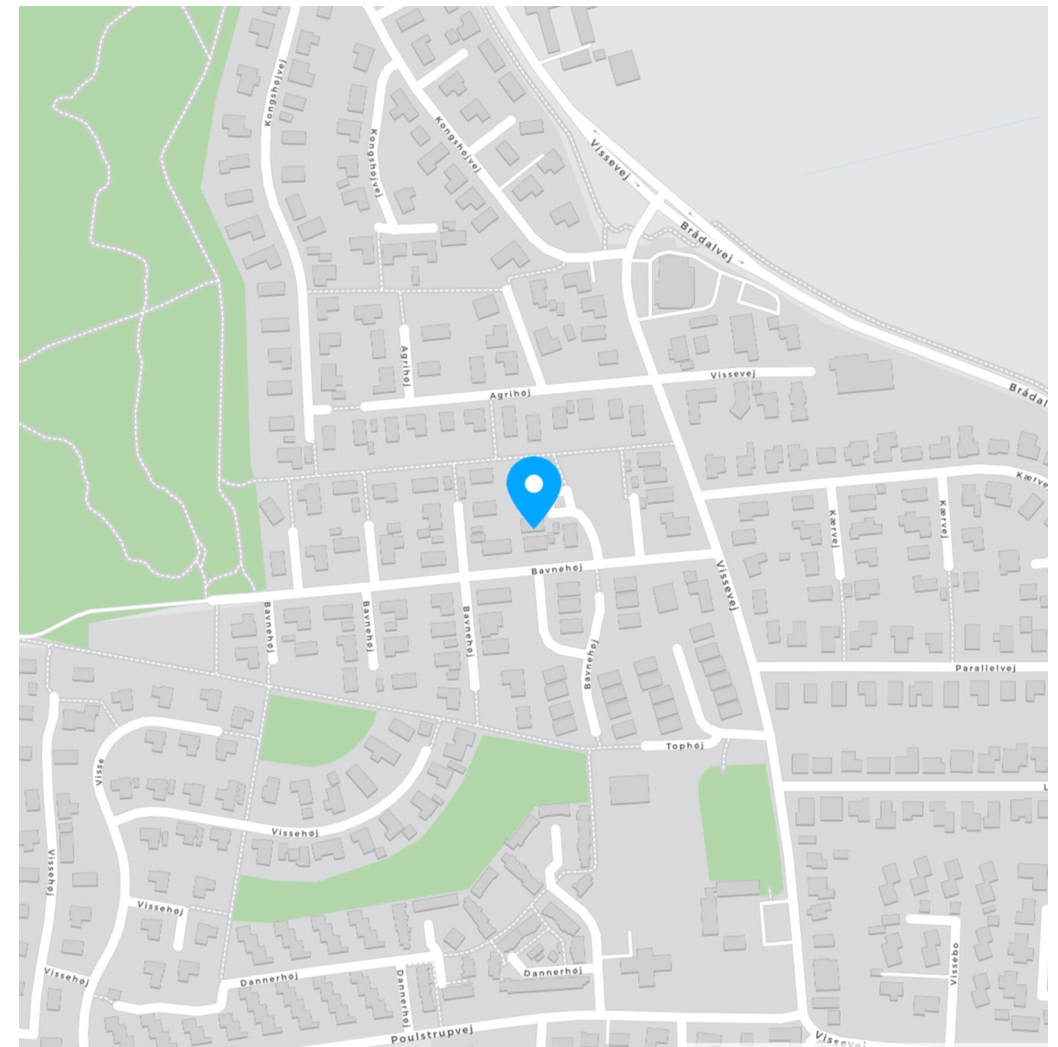
Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



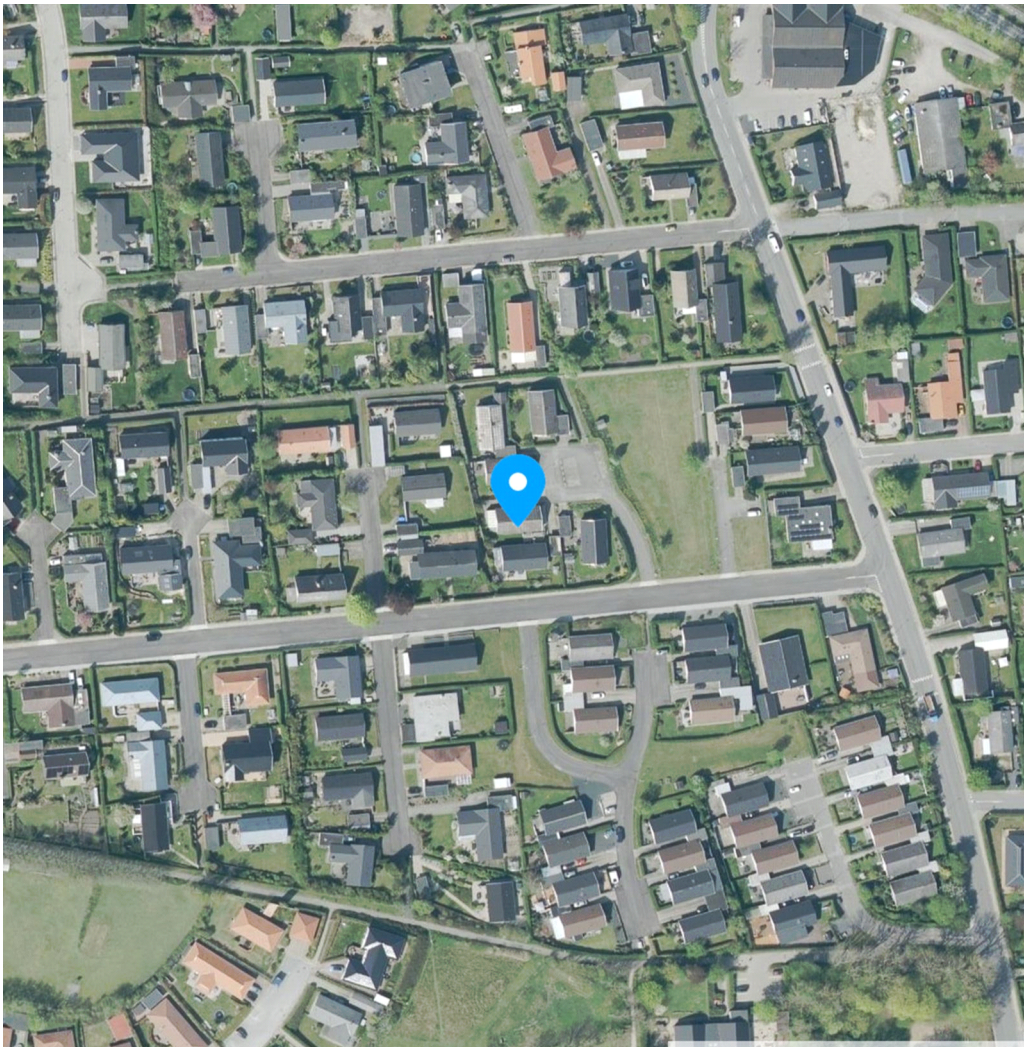
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025



Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                             |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Aalborg                              |
| Matr.nr.:           | 3 ib Visse By, Nøvling               |
| BFE-nr.:            | 3324968                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1980                                 |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.110.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.062.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.688.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 849.600 kr.   |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 405 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 118 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Udestue:          | 14 m <sup>2</sup>  |
| Carport:          | 25 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1966 lbnr. 943733-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse mv, Se akt .  
Nr. 2 lyst d. 23.08.1973 lbnr. 943734-76 Tillægstekst Dok om forbud mod butikken mv, Se akt.  
Nr. 3 lyst d. 28.05.1979 lbnr. 943735-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv.  
Nr. 4 lyst d. 15.10.1979 lbnr. 943736-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.  
Nr. 5 lyst d. 24.10.1984 lbnr. 943737-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 03-014

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.7.B1

LOKALPLAN: 03-014 Visse Vest, boligområde og lokale institutioner

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

### Tilbehør:

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

Leonard køle-/fryseskab - Airforce induktion kogeplade - Junker indbygningsovn - Airforce emhætte - Junker opvaskemaskine  
LG vaskemaskine og tørretumbler i et - vinkøleskab  
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bavnehøj 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.851 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2017  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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.

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 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.609  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 2.595.000 |
| Grundskyld        | kr. | 6.287  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 7.496     |
| Husforsikring     | kr. | 6.764  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 17.450    |
| Renovation        | kr. | 3.430  | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 2.619.946 |
| Grundejerforening | kr. | 1.800  |                                                                                                                                                                             |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 169    | 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 27.058

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.023 md./ 168.272 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.209 md./ 134.509 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: 16.09.2025  
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 16, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0298  
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.09.2025

**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 |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/4% Obligationslån | Obligationslån  | 1.969.000 | 1.969.000    | 1.969.982     | DKK              | 4                  | 99.679        | 29,50        | 4,93 |                      |                             | Nej               |                    |

**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.

12.06.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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