

# Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **166** |
| Kontant | **3.485.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **2.605** | Grund m$^2$ | **723** |
| Byggeår/ombygget | **1976/1981** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **464-0529**

**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000
Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605
Dato: 21.11.2026



Højtbeliggende villa i Visse på attraktiv beliggenhed

191 etage kvadratmeter i boligstandard

- God familievilla med mange gode kvadratmeter
- Stort køkken-alrum med udsigt
- Hyggelig udestue med brændeovn
- 2 badeværelser
- Soveværelse og hele 3 gode værelser
- Dejlig lukket og ugeneret have
- Velholdt villa med mange muligheder

BELIGGENHED:
Denne villa finder du højt 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 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. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i præsentabel forgang, med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du ind i husets fordelingsgang, hvor du har adgang til dejligt stort køkken-alrum med udsigt udover byen, ind mod Gug. I køkkenet er der der godt med bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der god plads til det store bord, så hele familien kan samles. Fra køkkenet er der adgang til godt bryggers med egen indgang, vaskemaskine, tørretumbler, vask og mange skabe. Fra køkkenet er der endvidere adgang til den store stue, hvor der en oplagt afdeling til placering af langbordet, så du kan samle mange mennesker til festlige lejligheder. Ligeledes er der afdeling til sofagruppen, hvor familien kan trække sig tilbage og slappe af. Endelig er der fra alrummet er der, via fransk dobbeltdør, adgang til hyggelig udestue med brændeovn. Udestuen er fuldt integreret i boligen og fungerer således helt naturligt som en ekstra stue. Fra alrummet er der endvidere adgang til stort soveværelse med walk-in-closet. Fra stuen og udestuen er der adgang til hyggelig delvist overdækket terrasse og haven. Endelig er der fordelingsgangen med 3 gode værelser og 2 fine badeværelser, begge med bruser.

Bag huset er der stor og ugeneret have med masser af plads til trampolin, leg og børnenes boldspil. Endvidere er der god delvist overdækket terrasse. Her er der god plads til hygge, afslapning og gang i grillen, mens du holder øje med børnenes leg.

Endelig er der under huset garage og godt teknik-/opbevaringsrum - begge dele kommer du helt naturligt til når du kører ind i indkørlsen. Herudover er der carport og et godt skur til cykler med mere.

Et hus der SKAL opleves.


**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026









**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026















**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026















**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026











**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

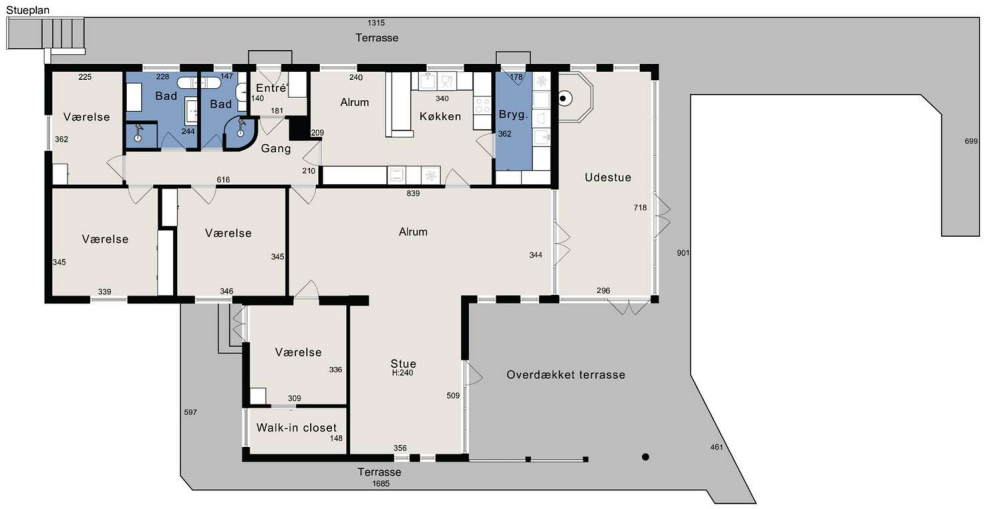
**RealMæglerne** Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026

Stueplan




Garage





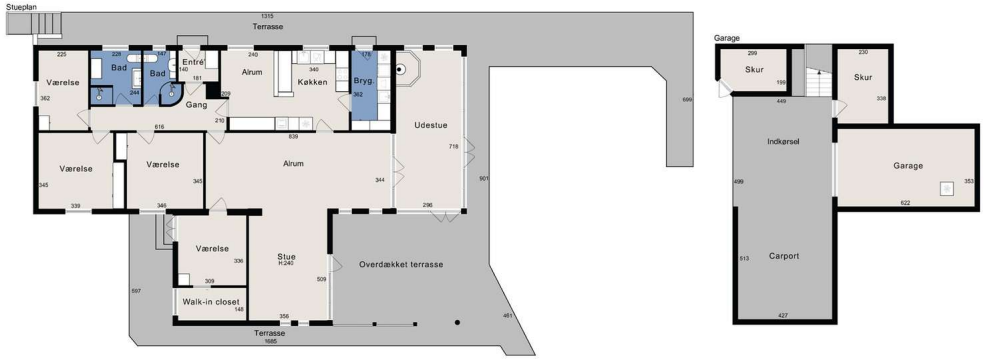
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

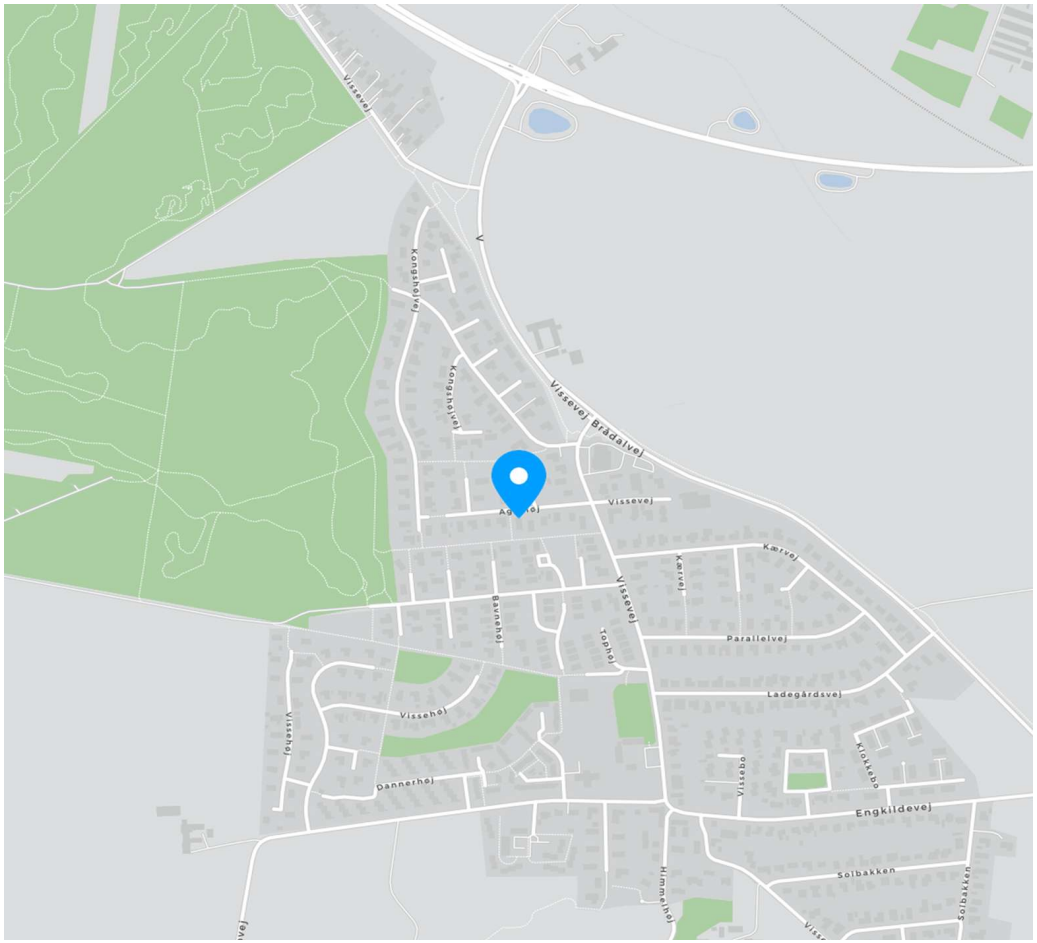
**RealMæglerne** Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026





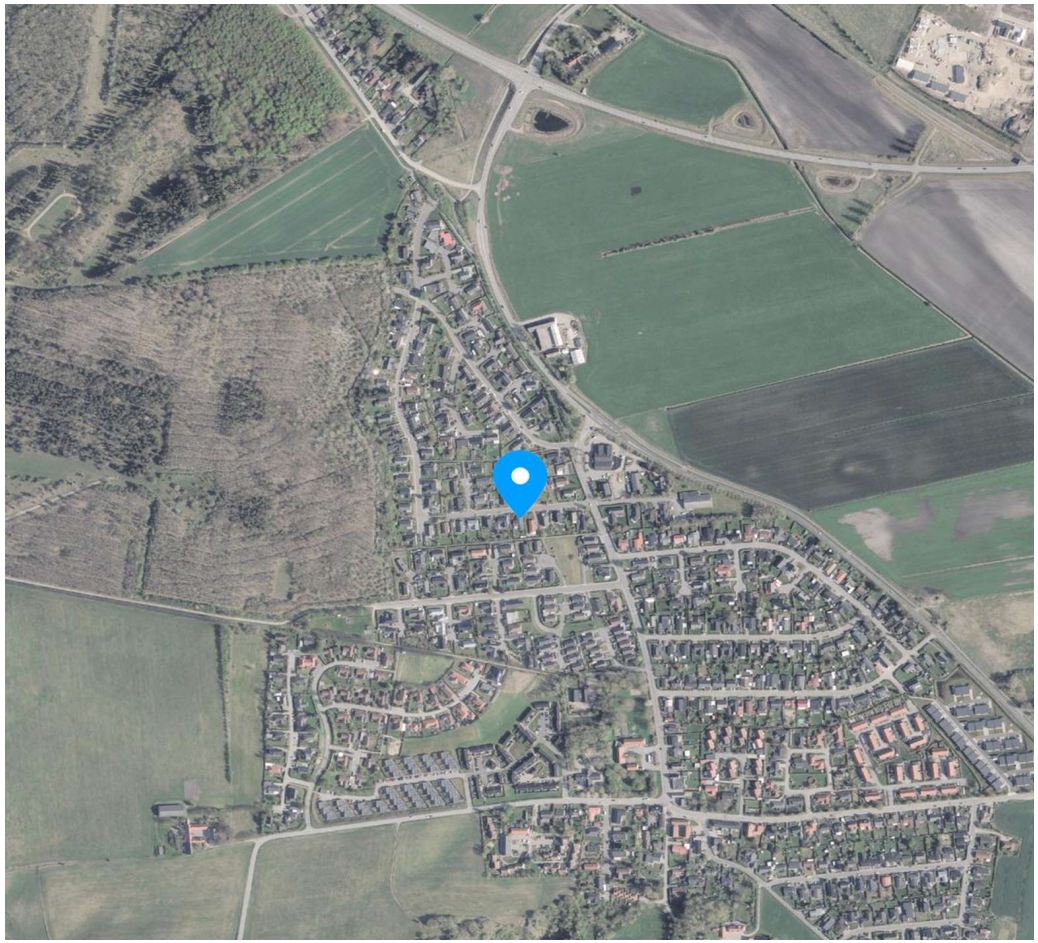
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

Adresse: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026





**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Aalborg |
| Matr.nr.: | 3gs Visse By, Nøvling |
| BFE-nr.: | 3324932 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1976/1981 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.945.000 |
| Grundværdi: | 1.218.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.356.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 974.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 723 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 166 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 38 $m^2$ |
| Indbygget udestue el. lign.: | 25 $m^2$ |
| Carport: | 17 $m^2$ |

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 07.12.1874 - Dok om navnet "Visse Ladegård"
- Nr. 2: 18.08.1965 - Dok om nedlæggelse af det hidtil drevne kalkleje,

**Planer**
Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 01.11.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme 01.10.2025. - 30.09.2026. Kr. 25.398,30
Vand 01.11.2025. - 31.10.2026. Kr. 3.332,90
Kloak 01.11.2024. - 31.10.2025. Kr. 5.013,30

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Køber er orienteret om, og accepterer, at det ene udhus, samt den overdækkede terrasse ikke er registreret på BBR:


**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: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.485.000

Sagsnr.: 464-0529
Ejerudgift/md.: kr. 2.605

Dato: 21.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.016 |
| Grundskyld | kr. | 7.211 |
| Bidragsopgørelse 2026 | kr. | 258 |
| Skorstensfejer | kr. | 750 |
| Renovation | kr. | 3.516 |
| Husforsikring | kr. | 7.510 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 31.260 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.485.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 22.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417 |
| I alt | kr. | 3.517.267 |

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.

**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

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Agrihøj 11, 9210 Aalborg SØ<br>Kontantpris: kr. 3.485.000 | Sagsnr.: 464-0529<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.605 | Dato: 21.11.2026 |

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:
Nr. 3: hovedstol kr. 2.438.000
Nr. 4: hovedstol kr. 621.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**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