

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	3.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.607	Grund m ²	885
Byggeår/ombygget	1984/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0412**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026



VELHOLDT VILLA MED DOBBELT GARAGE

- Skønt køkken-alrum
- Soveværelse og 2 værelser + nemt at lave et ekstra
- Badeværelse og gæstetoilet
- Nye indvendige kvalitetsdøre overalt
- Ventilationsanlæg installeret i 2018
- Skøn dobbelt garage på hele 55 kvm med elport, vand og varme
- Skøn ugeneret have og terrasse

BELIGGENHED:

Denne skønne velholdte villa finder du på en attraktiv beliggenhed 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo

Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i lys og præsentabel forgang med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til fint lyst gæstetoilet og et godt værelse. Du ledes helt naturligt ind i den skønne store lyse stue med god plads til både et langbord hvor der kan hygges med familie og venner, samt den store sofagrube, hvor familien kan trække sig tilbage og slappe af.

Fra stuen er der adgang til skønt køkken-alrum, hvor der i køkkendelen er godt med bord- og skabsplads. I alrummet er der plads til spisebordet til hverdagens måltider. Fra alrummet er der adgang til skøn udestue der forlænger sæsonen i begge ender - her er der basis for mange afslappede timer med en god bog. Fra alrummet er der ligeledes adgang til rummeligt lyst bryggers og et godt værelse. Endvidere er der adgang til stort multirum, hvor der meget nemt kan laves endnu et værelse, hvis I har behov for det. Herfra er der adgang til dejligt badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Ligeledes adgang til stort soveværelse med walk-in-closet. Fra soveværelset er der udgang til skøn terrasse.

Udenfor er der stort skønt sydvestvendt terrasseområde, hvor der er god plads til grill, hygge og afslapning . Endvidere velholdt lukket ugeneret have med plads til børnenes boldspil, leg og trampolin.

Sidst, men bestemt ikke mindst, er der dobbelt garage på hele 55 kvm. med varme, vand og elporte.

Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026



Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

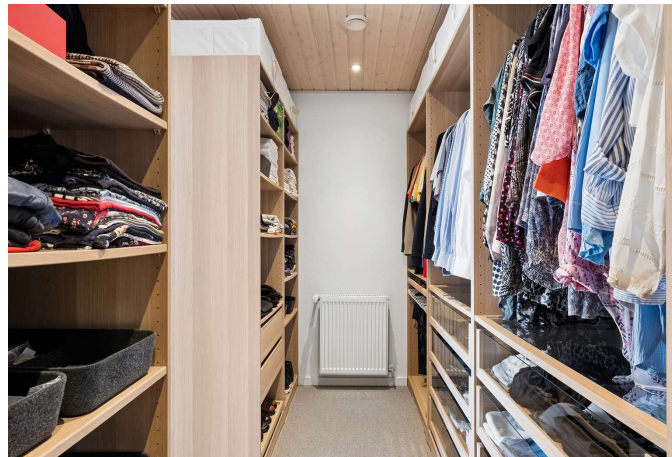
Dato: 10.06.2026



Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026





Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026





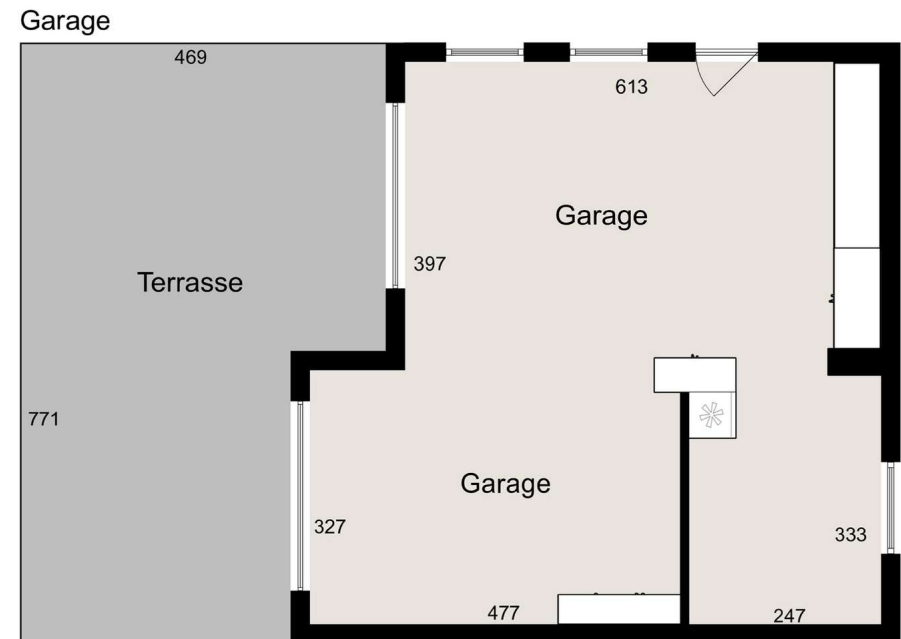
Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
 Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026



Stueplan

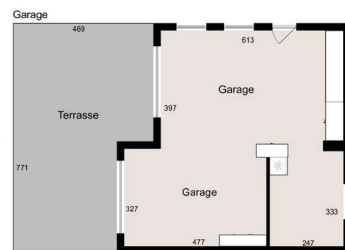


Garage

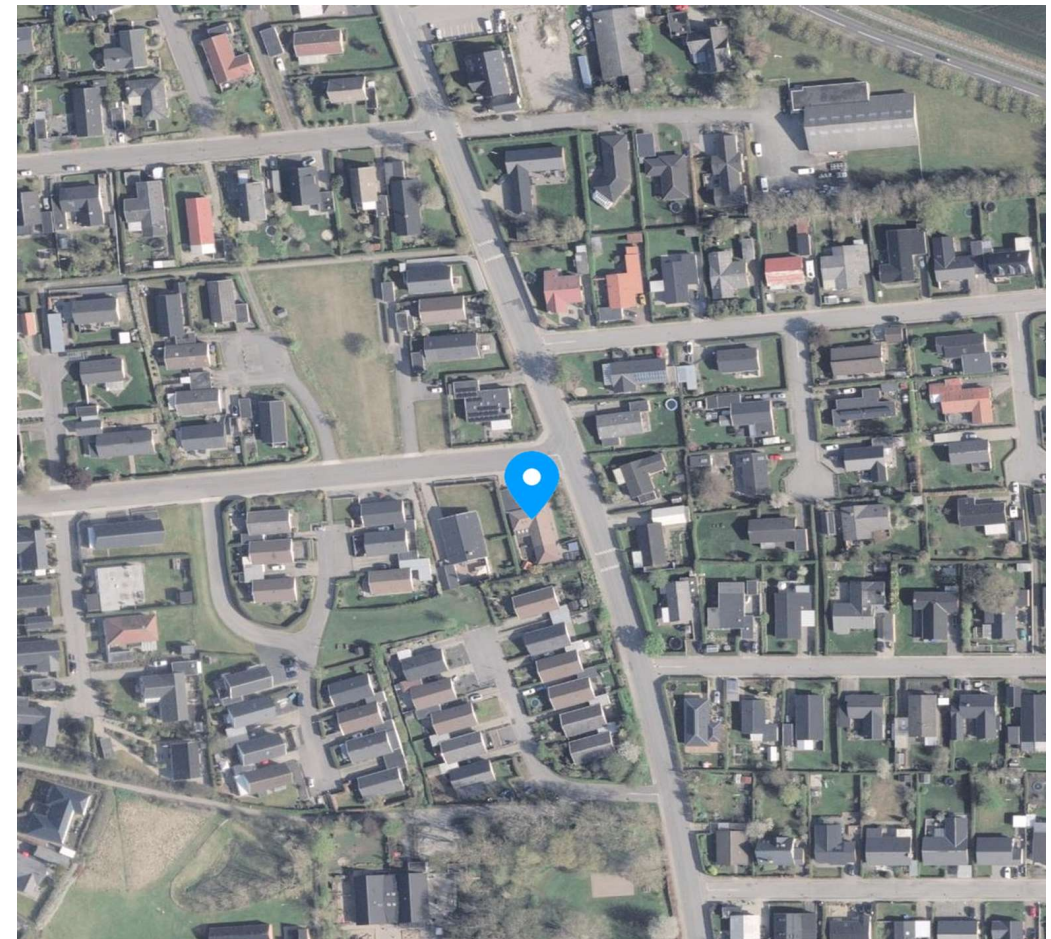
Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026



Alle plan (2x3)

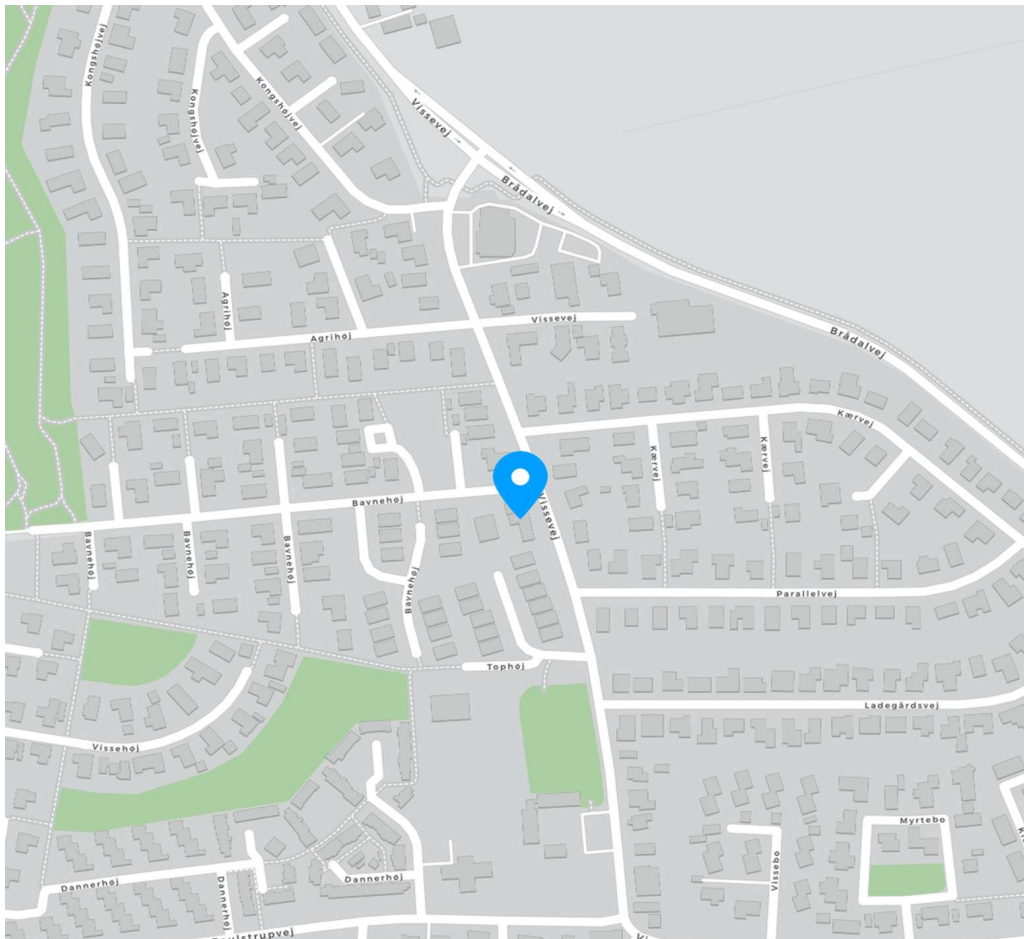




Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026



Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3ik Visse By, Nøvling
BFE-nr.: 3324976
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1984/1986

Arealer**

Grundareal: 885 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 22 m²
Garage: 31 m²
Garage: 24 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.233.000
Grundværdi: 1.519.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.586.400
Grundlag for grundskyld: 1.215.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 15.05.1973 - Dok om oversigt mv
- Nr. 2: 16.03.1984 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 24.10.1984 - Lokalplan nr. 03-014

Planer

Kommuneplan 7.7.B1 - Vissevej m.m.
Lokalplan
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):

Køle/fryseskab, Emhætte, Ovn (Siemens, Indbygningsovn), Kogeplade (Siemens, Keramisk), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 18.575,88
Kloak 01.11.2024. - 31.10.2025. kr. 4.247,09
Vand 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 2.477,23

Vand: Alment 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bavnehøj 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.191	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.992	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Husforsikring	kr.	5.298	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Bidragsopgørelse	kr.	292	I alt	kr.	3.426.667
Renovation	kr.	3.516	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.289			

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 1A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0412
Ejerudgift/md.: kr. 2.607

Dato: 10.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.091.000

Nr. 5: hovedstol kr. 650.000

Nr. 6: hovedstol kr. 41.699

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