



**REAL**

## Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>149</b> |
| Kontantpris      | <b>2.595.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.460</b>         | Grund m2    | <b>824</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1982/1989</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **464-0356**

**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: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025



### Beskrivelse:

Skøn familievilla i Visse

- Attraktiv beliggenhed i Visse
- God planløsning
- Funktionelt køkken i gode materialer
- Soveværelse og hele 3 børneværelser
- 2 badeværelser
- Store grønne områder som nabo

### BELIGGENHED:

Denne rummelige villa finder du lige op af store grønne områder, hvor du kan følge med i årstidernes skift. Villaen ligger på en lukket stikvej i familievenligt kvarter og blot 2 minutters gang fra villaen finder du grundejerforeningens nyere legeplads. 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: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025

Skøn familievilla i Visse

- Attraktiv beliggenhed i Visse
- God planløsning
- Funktionelt køkken i gode materialer
- Soveværelse og hele 3 børneværelser
- 2 badeværelser
- Store grønne områder som nabo

#### BELIGGENHED:

Denne rummelige villa finder du lige op af store grønne områder, hvor du kan følge med i årstidernes skiften. Villaen ligger på en lukket stikvej i familievenligt kvarter og blot 2 minutters gang fra villaen finder du grundejerforeningens nyere legeplads. 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 indenfor i præsenteret forgang med god plads til at tage mod gæsterne, herfra ledes du naturligt ind i gangen til afdeling med 2 gode værelser og gæstebadeværelse med bruseniche - ideel indretning til de lidt større børn. Den meget store stue med fantastisk lysindfald fra vinduesparti mod haven, er det naturlige samlingspunkt for familien. En del af stuen er indrettet til tv-stue med særskilt dør fra værelsesafdelingen. Tv-stuen kan derfor nemt indrettes til endnu et værelse, hvis det ønskes. Fra stuen er der endvidere adgang til rummeligt og funktionelt køkken i gode materialer og med alt i hvidevarer - er du til køkken alrum kan det også nemt etableres. Fra køkkenet er der adgang til funktionelt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Endelig er der husets forældreafdeling med soveværelse, godt værelse og lyst badeværelse med bruseniche.

Dejlig sydvestvendt terrasse og have, hvor du kan nyde solen det meste af dagen og aftenen. I haven er der god plads til boldspil og trampolin og fra terrassen kan du følge børnenes leg, mens du finder læ og nyder solen.

Endvidere medfølger stor dobbelt carport og redskabsrum.

Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025





Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025





Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025





Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

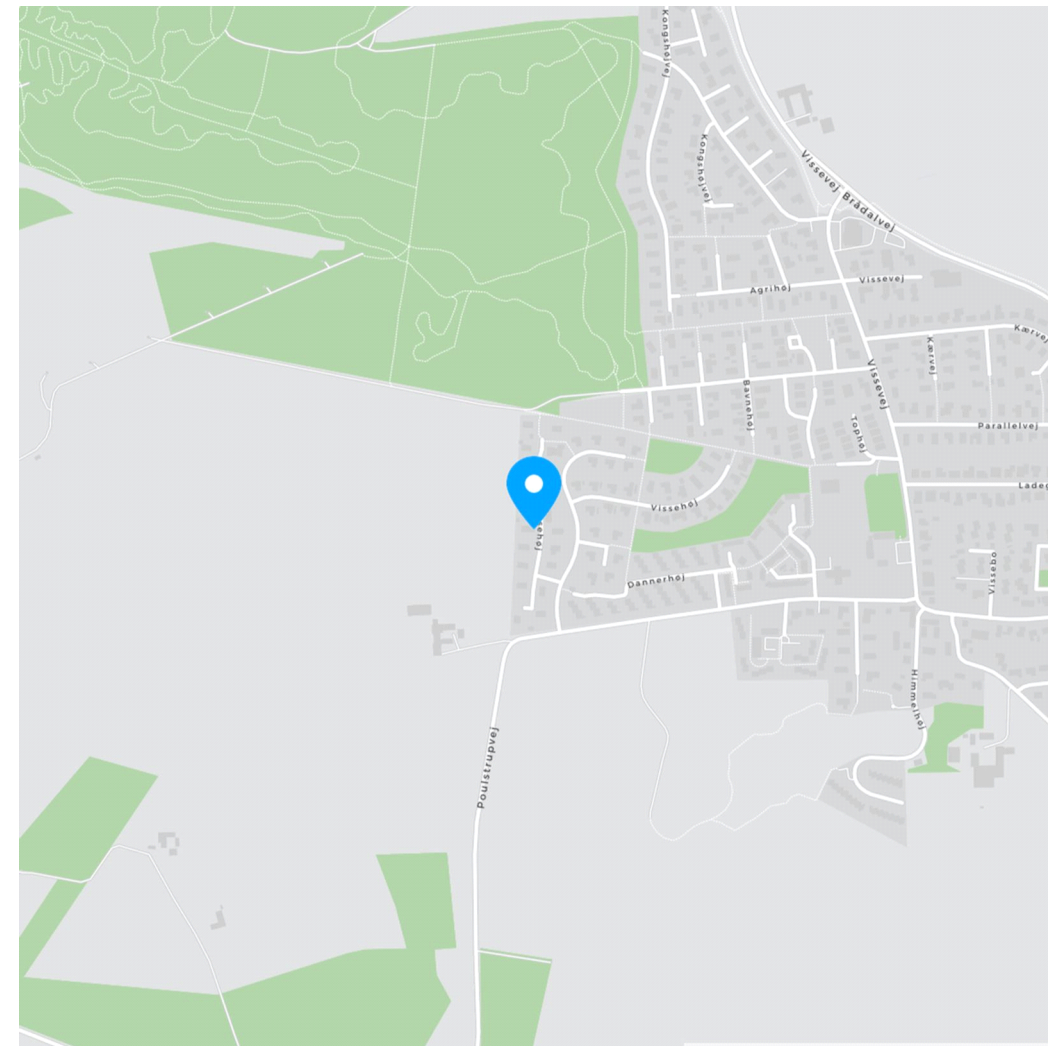
Dato: 21.10.2025



Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025



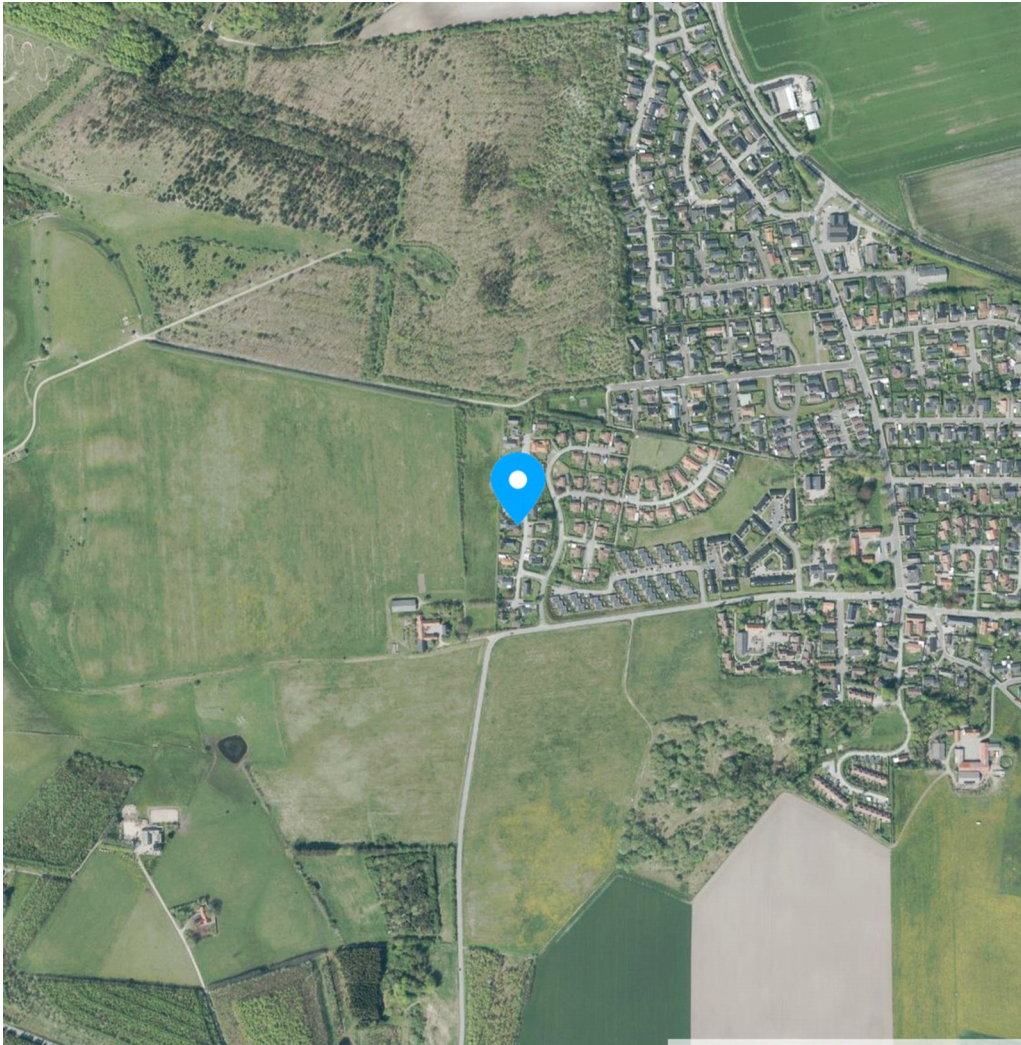
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025



Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Aalborg                              |
| Matr.nr.:           | 2 av Visse By, Nøvling               |
| BFE-nr.:            | 3324679                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1982/1989                            |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 824 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 149 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Carport:        | 27 m <sup>2</sup> |

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

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

Nr. 1 lyst d. 25.09.1978 lbnr. 943227-76 Tillægstekst Lokalplan.

Nr. 2 lyst d. 24.10.1984 lbnr. 943228-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 03-014.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.7.B2

LOKALPLAN: 03-001 Visse vest - 03-014 Visse vest boligområde og lokale institutioner

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.484.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.087.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.987.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 869.600 kr.   |

### Tilbehør:

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

Liebherr køle-/fryseskab - keramisk kogeplade - Simens indbygningsovn - emhætte - Bosch opvaskemaskine  
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler  
GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.800 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 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 11.980,30  
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.033,82  
Kloak i perioden 01.11.2023. - 31.10.2024. kr. 2.383,13  
EI i perioden 01.09.2024. - 31.08.2025. kr. 8.235,56

#### 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 og risiko for brand.

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: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|-----------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 10.135 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 2.595.000 |
| Grundskyld            | kr. | 6.435  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 7.922     |
| Husforsikring         | kr. | 7.363  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 17.450    |
| Renovation            | kr. | 3.430  | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 2.620.372 |
| Grundejerforening     | kr. | 2.000  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 155    |                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 29.518 |                                                                                                                                                                             |     |           |

#### 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 13.738 md./ 164.856 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.098 md./ 133.176 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: 21.10.2025  
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: Vissehøj 13, Visse, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0356  
Ejerudgift/md.: kr. 2.460

Dato: 21.10.2025

**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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F5K FlexLån® | Kontantlån      | 1.182.422 | 1.177.356    | 1.178.625     | DKK              | -0,26              | 85.272        | 10,25        | 9,52 | 32.166               |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Vissehøj

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.

30.09.2025.: 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