

Salgsopstilling

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024



Beskrivelse:

I hyggelige Vester Hassing, en veletableret og attraktiv by i det smukke nord, har I nu muligheden for at finde jeres næste hjem i den fine villa her på Grandisvej 4. Foruden en dejlig udsigtsgrund på jeres base har I nem adgang til hele hverdagen indenfor byskiltene. Hjertelig velkommen indenfor!

Fra den rummelige entré med flot plads til overtøjet samt indgang til et nyere badeværelse, har I adgang til et fantastisk leverum, hvor stue og køkken-alrum er forenet. Den lyse indretning og troltektlofterne følger med jer og skaber en flot sammenhæng mellem rummene. Det nye Epoq-køkken er lækkert og moderne i sit design og dækker jer ind med alt, I behøver, når de kulinariske evner skal udfoldes. Familien kan samles om spisebordet i det hyggelige fællesrum, og når afslapning er tiltrængt efter en lang arbejdsuge, kan I finde ro i den hyggelige sofastue med dejligt lysindfald. Fra stuen har I også udgang til den fantastiske træterrasse på hele 80 kvadratmeter, hvor I med garanti kommer til at nyde de næste mange somre og nyde udsigten over byens park.

Boligen byder på 4 flotte værelser af gode størrelser - perfekte til forældresovneværelse, børneværelse(r) og hjemmekontoret! Hertil er endnu et fint badeværelse med brus og flot plads. Bilen kan indlogeres i den rummelige garage, der både er isoleret og opvarmet. Her mangler altså ingenting!

Fra adressen her har I blot 2 minutters gang til byens hyggelige bypark, en kort cykeltur til Vester Hassing Skole og Vester Hassing Hallen, mens nærmeste børnehave ligger blot 900 meter den anden vej. Vester Hassing giver jer rammerne for det rolige familieliv, mens I ligger kun en 20 minutters køretur fra Aalborg, der kan mætte jer i alt fra shopping og cafébesøg til kulturliv.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

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: Mette Pedersen

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

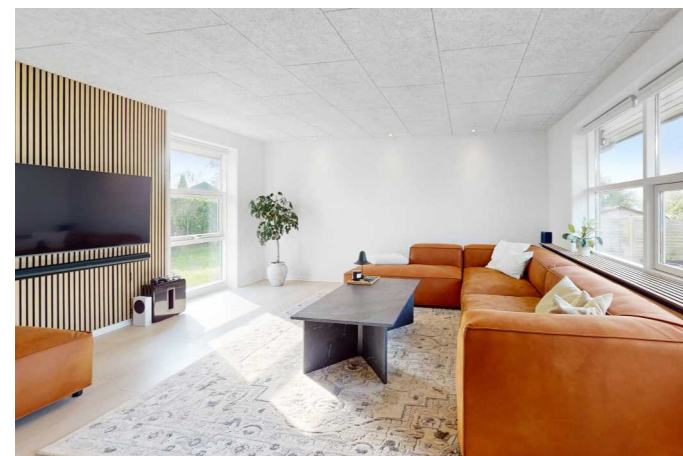
Dato: 25.06.2024



Udendørs



Stue



Stue



Spisestue



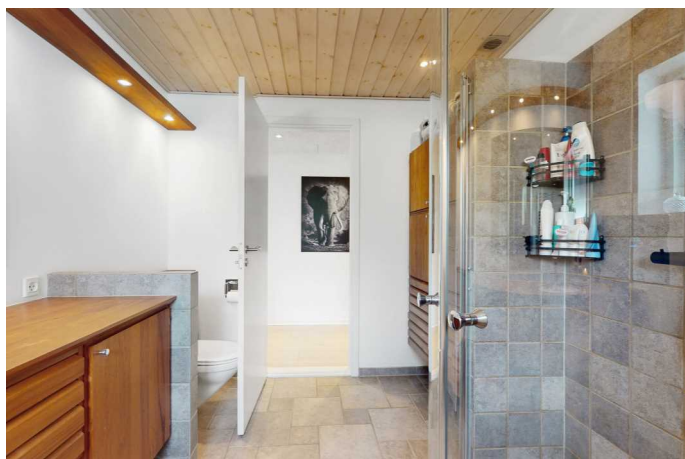
Køkken



Køkken

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

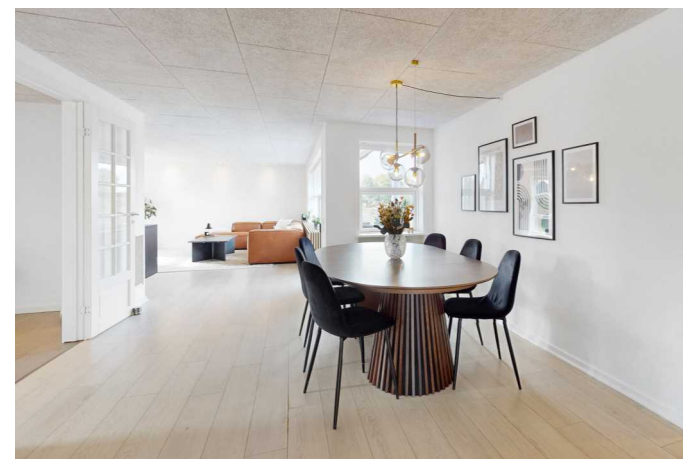
Dato: 25.06.2024



Badeværelse



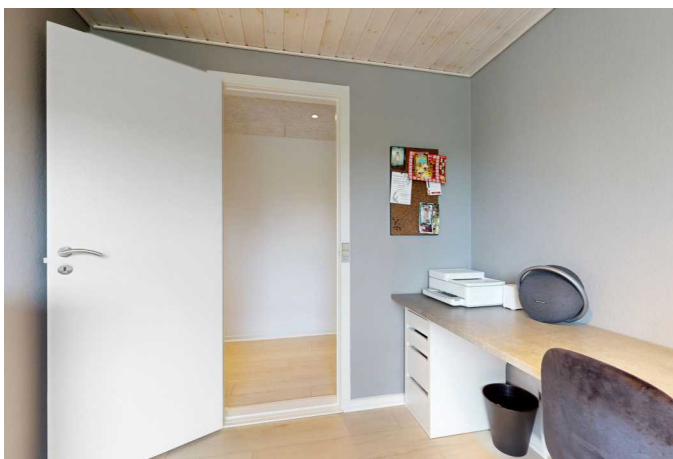
Soveværelse



Spisestue



Bryggers



Indendørs



Indendørs

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	30 r V. Hassing By, V. Hassing
BFE-nr.:	3288895
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Grundareal udgør:	826 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Garage	37 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.655.000 kr.
Grundværdi:	547.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.324.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	437.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 07.03.1964 lbnr. 947117-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_B-N_280
Nr. 2 lyst d. 29.12.1972 lbnr. 947118-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_M-N_48
Nr. 3 lyst d. 26.03.1974 lbnr. 947119-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, betingelser for salg Filnavn: 76_AC-N_300

Grundejerforening: Nej

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200

Forbrug: 26.010,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum udgjorde i 2022 kr. 12.145,15

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød. Der er bemærkning med ulovlig el.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
6.752
3.238
5.560
2.938
91Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.2.198.000
15.050
8.000
2.221.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

18.579

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.541 md./ 150.495 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.979 md./ 119.751 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: 25.06.2024
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: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024

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

- Tilbehør:**
Opvaskemaskine - Siemens
Ovn - Siemens
Mikroovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Køleskab - Gorenje
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - AEG

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne

ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807



Adresse: Grandisvej 4, Vester Hassing, 9310 Vodskov
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: MP-0003-9573
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 25.06.2024
