



REAL

Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	145
Kontant	1.395.000	Andre bygninger	196
Ejerudgift	1.941	Grund ha	4,0000
Byggeår/ombygget	1924/1983	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47426073**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 31.07.2026



Landlig idyl med naturen som nærmeste nabo

Her får du en ejendom, hvor roen sænker sig, så snart du drejer ind på grunden. Omgivet af åbne vidder, grønne engarealer og et rigt dyreliv får du en sjælden kombination af fredfyldte omgivelser og kort afstand til hverdagens fornødenheder.

Ejendommen ligger naturskønt placeret med en fantastisk udsigt over det åbne landskab, hvor årstidernes skiften kan opleves på nærmeste hold. Her er højt til himlen, masser af fuglesang og rig mulighed for at nyde naturen direkte fra egen grund.

Boligen byder på en hyggelig og charmerende atmosfære med gode muligheder for at sætte sit eget præg. De lyse murstensfacader, de klassiske detaljer og den landlige stemning skaber tilsammen rammerne om et hjem med masser af sjæl og personlighed.

Til ejendommen hører desuden en stor længebygning med mange anvendelsesmuligheder. Her er plads til værksted, hobbyaktiviteter, opbevaring eller den pladskrævende fritidsinteresse, som kræver lidt ekstra albuerum.

Den rummelige grund giver gode muligheder for både haveprojekter, leg, dyrehold i mindre omfang eller blot at nyde de fredelige omgivelser. Her er plads til at udfolde drømmene og skabe sit eget fristed på landet.

Samtidig er du tæt på lokalsamfundet i Vester Hassing med skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter. Når sommeren melder sin ankomst, er der heller ikke langt til de populære badestrande ved Hou og Hals, hvor du kan nyde en dag ved vandet eller en aftenur langs kysten.

Her får du kort sagt en ejendom med sjæl, plads og en beliggenhed, der skal opleves.

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: Christian Andersen

Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

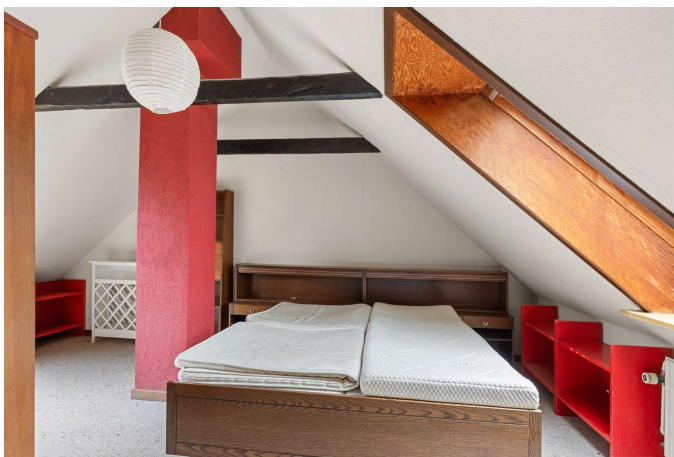
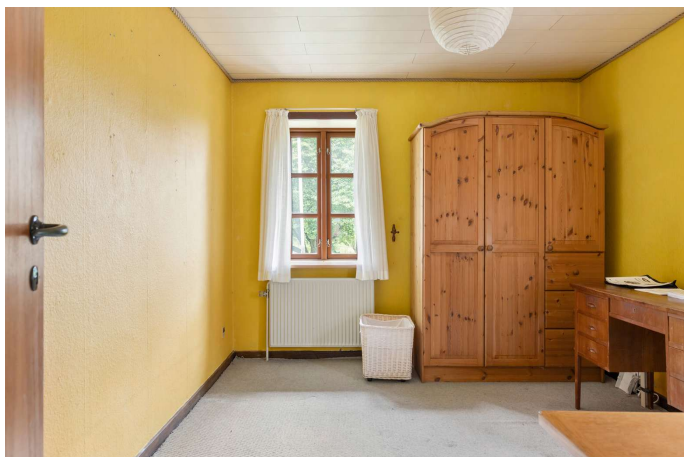
Dato: 31.07.2026



Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

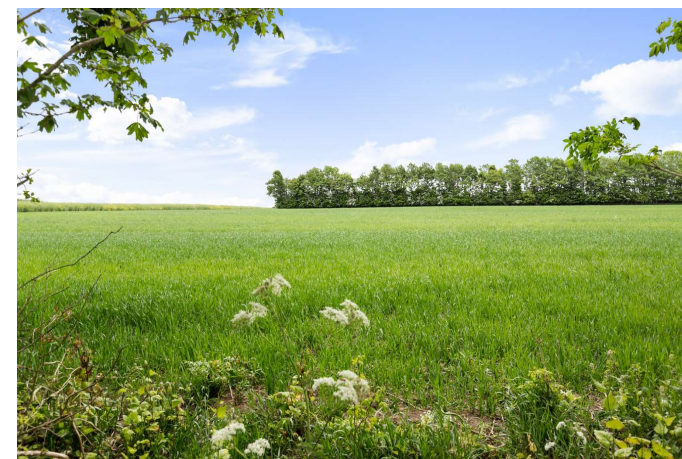
Dato: 31.07.2026



Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

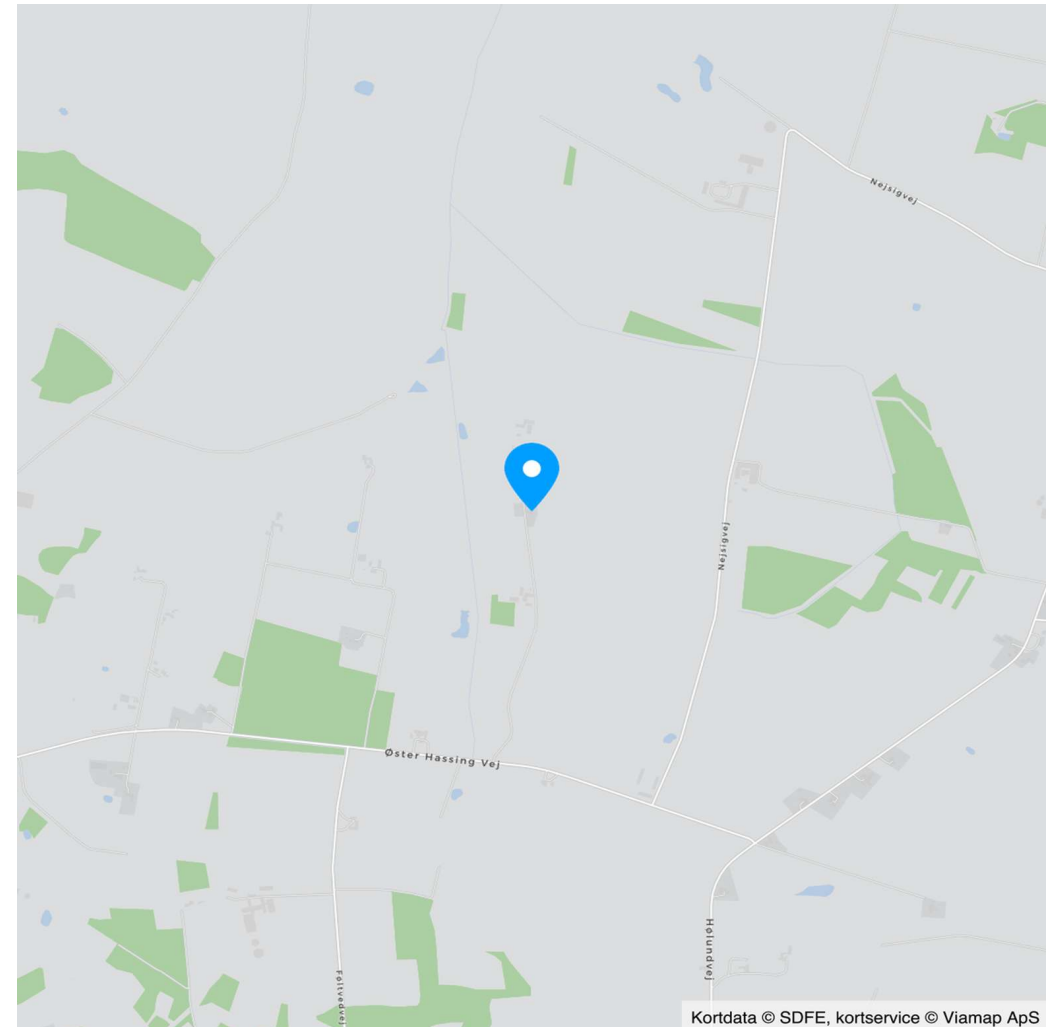
Dato: 31.07.2026



Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 31.07.2026





Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 31.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1b Føltved, Ø. Hassing m.fl.
BFE-nr.: 1414647
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1924/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.395.000
Grundværdi bolig:
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.116.000
Grundlag for grundskyld bolig: 800.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 4,0000 ha
- heraf vej 1.296 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs- 173 m²
bygning:
Udhus: 23 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.03.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan

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.



Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 31.07.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne. Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen. Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, vil dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter. Hvis køber på omvurderingstidspunktet ejer og bebor ejendommen, vil ændringen først slå igennem, når køber fraflytter eller sælger ejendommen, i relation til ejendomsværdiskatten.

I forhold til udbudsprisen anslås de foreløbige vurderinger.

Den foreløbige ejendomsværdi kr. 1.395.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 1.000.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: 3.798 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.692
Grundskyld - Boligdel	kr.	5.920
Husforsikring	kr.	6.682
Renovation ansl.	kr.	3.588
Rottebekæmpelse	kr.	310
Tømning af tank ansl.	kr.	1.100

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
I alt	kr.	1.405.250

Ejerudgift i alt 1. år kr. 23.292

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: Abildbak 16, Øster Hassing, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 47426073
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 31.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 400.000
Nr. 3: hovedstol kr. 60.000
Nr. 4: hovedstol kr. 260.000
Nr. 5: hovedstol kr. 580.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1b - Føltved, Ø. Hassing	2,2369 ha	470 m ²
4b - Føltved, Ø. Hassing	4,3090 ha	826 m ²
Areal i alt	4,0000 ha	1.296 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Abildbak 16 - Stuehus til landbrugsejendom	1924/1983	145 m ²	145 m ²
Nr. 2 - Abildbak 16 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1924	173 m ²	
Nr. 3 - Abildbak 16 - Udhus	1974	23 m ²	
Bygningsareal i alt		341 m ²	145 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Gjensige Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Abildbak 16 - Stuehus til landbrugsejendom	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 1.395.000
Kontant købesum i alt	kr. 1.395.000

Vand

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.