



**REAL**

## Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>190</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.025</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>701</b>
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **47424092**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026



På Lærkevej 1 i Vester Hassing finder du denne velindrettede villa på 190 m<sup>2</sup>, der byder på masser af plads og komfortable løsninger. Villaen er beliggende i et roligt og attraktivt område, hvor du har let adgang til daglig faciliteter, herunder skole, sportshal, indkøb og grønne områder.

Boligens mest fremragende egenskaber:

- **Tagpap udskiftet for 2 år** – Et helt nyt tag sikrer en moderne og velholdt bolig, der er klar til at modstå vejrets påvirkninger i mange år fremover.
- **Vinduer skiftet for 2,5 år** – De nyere vinduer er både energieffektive og tidsvarende, hvilket gør boligen lysere og mere energirigtig.
- **4 gode værelser** – Boligen tilbyder hele 4 rummelige værelser, der giver masser af plads til både voksne og børn, samt mulighed for et hjemmekontor eller gæsteværelse.

Boligen er indrettet med en stor og lys stue samt et rummeligt køkken/alrum med stort ovenlysvindue, der sikrer et skønt lysindfald. I tre af værelserne er der lagt nyt laminatgulv, mens badeværelse, køkken og spisestue har gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Boligen rummer desuden et badeværelse samt et toilet.

Boligen er opført i flotte gule mursten, hvor murværket er i en rigtig god stand. Det er dog beklædt med sortmalet træværk, men det er muligt at fjerne dette forholdsvis let, hvis man er mere til den gule mursten.

Udendørs venter en dejlig, hyggelig og have samt en skøn terrasse, hvor du kan nyde solrige dage og hyggelige stunder med familie og venner. Derudover får du en stor carport på 32 m<sup>2</sup>, der giver god plads til parkering.

Denne villa er det oplagte valg for dig, der ønsker en rummelig bolig med moderne opdateringer og en attraktiv beliggenhed i Vester Hassing.

### 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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026



Køkken/alrum



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026



Værelse 1



Værelse 2



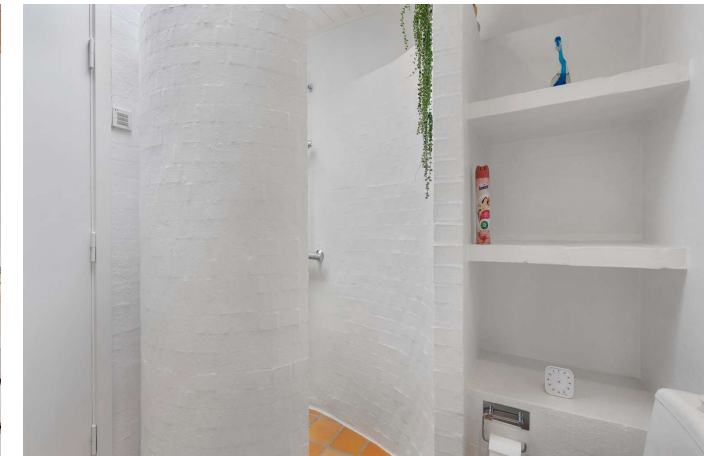
Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026



Toilet



Terrasse



Have



Have



Have



Forhave



Adresse: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 11aq V. Hassing By, V. Hassing  
BFE-nr.: 10173299  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.845.000  
Grundværdi: 603.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.474.400  
Grundlag for grundskyld: 485.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 701 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 190 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 04.08.1899 - Dok om skel mv -
- Nr. 2: 04.11.1960 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 23.07.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 07.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod salg i ubebygget stand
- Nr. 5: 22.04.2008 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 9.1.C1 - Vester Hassing bymidte

Tilbehør:

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

Kogeplade (Simens), Emhætte (Rustfrit), Ovn (Simens), Køle/fryseskab (Point), Opvaskemaskine (Simens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

##### 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.

##### Manglende servitut:

Køber gøres opmærksom på, at flg. servitut ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen: Servitut 1 d.04.08.1899-946452-76 Dok om skel mv. Køber accepterer ikke at kunne modtage information om servitutens nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2021

##### Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout."

"Sælgers faktiske forbrug i perioden d.01.01.2024 - 31.12.2024 er på 19,861,76 kr."

##### Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.519	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.593	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr.	1.908.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	274	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.		
Husforsikring	kr.	9.321			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.296			

#### 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/nettoyldelse 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.448 md. / 125.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.357 md. / 100.282 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Lærkevej 1, Vester Hassing, 9310 Vodskov  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47424092  
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 12.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.919.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 540.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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.