

Salgsopstilling

Adresse: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Er drømmen at kunne bosætte sig omgivet af skønne grønne områder samt Aalborgs livlige gader, som blot nås på en 10 minutters cykeltur. Så skal I ikke længere end til Gugvej 71, hvor der her på 1. sal venter jer en total renoveret lejlighed, der med sine fornemme kvadratmeter og geniale planløsning sikrer jer alt det I skal bruge for jeres nye hverdag.

Første møde med jeres nye hjem er entréen, der med sine flotte trægulve, højt til loftet og lyse indretning sætter stemningen for hjemmets varme, der følger jer gennem hele lejligheden. Hertil har I fra entréen mulighed for at tilgå lejlighedens øvrige rum.

Turen rundt starter i det herlige alrum, hvor et skønt lysindfald tager flot imod jer og danner skønne rammer for lejlighedens hjerterum. Det åbne rum medvirker til en moderne boform, der komplimenteres af New York'er væg, hvor I kan indrette jer med spise- og sofaarrangement. Hertil venter jer et stilrent køkken, der med sine hvide opbygget elementer og fornemme skabs- og bordplads sikrer jer rig mulighed for at udfolde jeres kulinariske madkundskaber.

Lejlighedens soveværelse fremstår ligeledes rummeligt og lyst med god plads til dobbeltsengen og garderobeskabet. Lejligheden er totalrenoveret i 2019 med bl.a. nyt, el, vvs, lofter, gulve køkken og bad. Badeværelset byder på fornem opbevaringsplads, vask i møblement samt separat brus.

Til lejligheden medfølger et kælderrum, fælles tørrerum og fælles baggård.

Med placering her på Gugvej 71 dækkes I altså godt ind på de hjemlige rammer - og bestemt også på beliggenheden helt centralt. Her klares hverdagens indkøb indenfor ganske kort cykelafstand samt grønne omgivelser heraf, Østre Anlæg, Havnefronten og universitetet. Skulle cyklen være flad er offentligt transport at finde indenfor kort afstand.

Vigtig information:

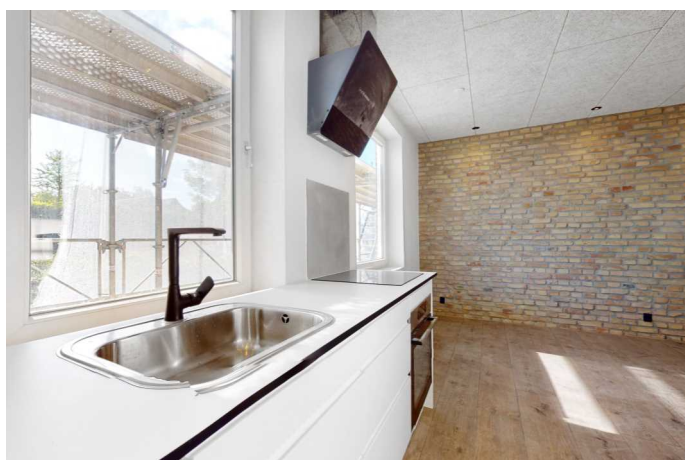
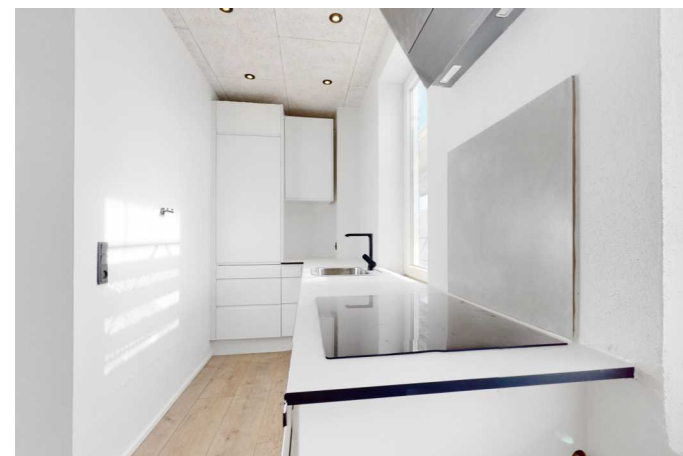
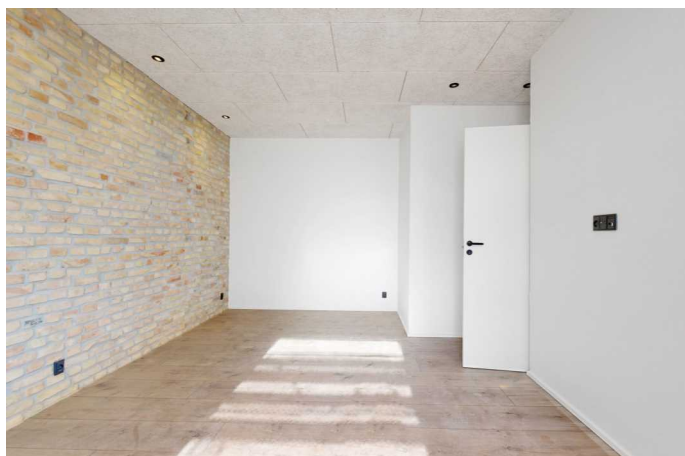
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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 Rosenskjold

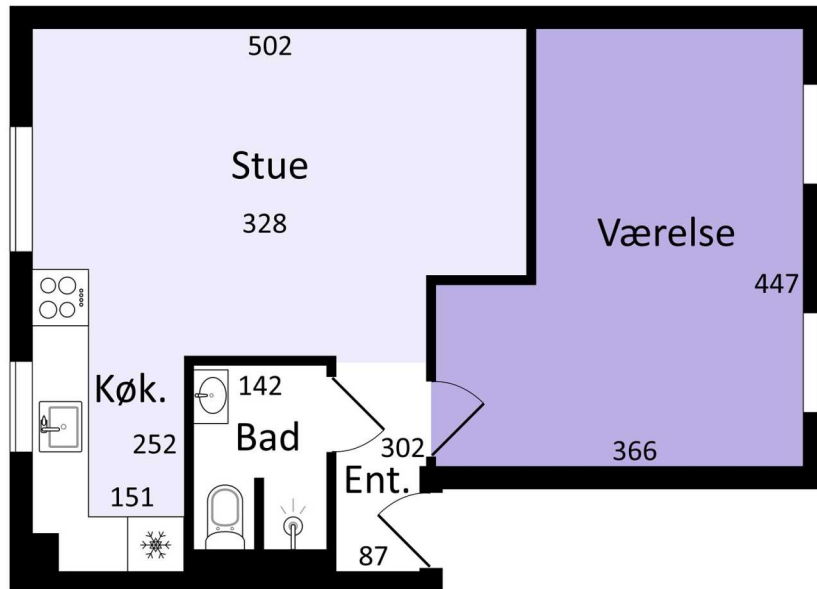
Adresse: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024



Adresse: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 21 g Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 405779
Ejerl.nr.: 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 768.000 kr.
Grundværdi: 266.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 614.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 212.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Gorenje
Keramisk kogeplade: Gorenje
Indbygningsovn: Gorenje
Emhætte: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 57 m²
Heraf tinglyst boligareal: 57 m²
BBR-boligareal: 49 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 85/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:
1. 30.08.1928--970474-76 Dok om at der ikke må holdes fjerkræ på ejendommen mv
2. 21.06.1965--970475-76 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
3. 03.03.1981--970476-76 Dok om ekspropriation mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
4.2.B5
Gertrud Rasks Vej m.m.
Planstrategi 2016
Tillæg til Planstrategi 2016
Vi udvikler byer med kvalitet sammen

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Eget kælderrum, eget skur, udendørs cykelparkering (fælles skure) samt fælles vaskeri.

Adresse: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke:
Glas
Sanitet
Jordskade

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 325 pr. måned til varme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.
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 forurenet 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.

Adresse: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.133	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	1.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Ejerforening	kr.	17.340	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	42	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.058.975
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		22.091			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.033 md./ 72.400 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.800 md./ 57.605 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: 30.04.2024
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: Gugvej 71, 1. th., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: EX-0014-1534
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 30.04.2024

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: Ingen
--	--

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