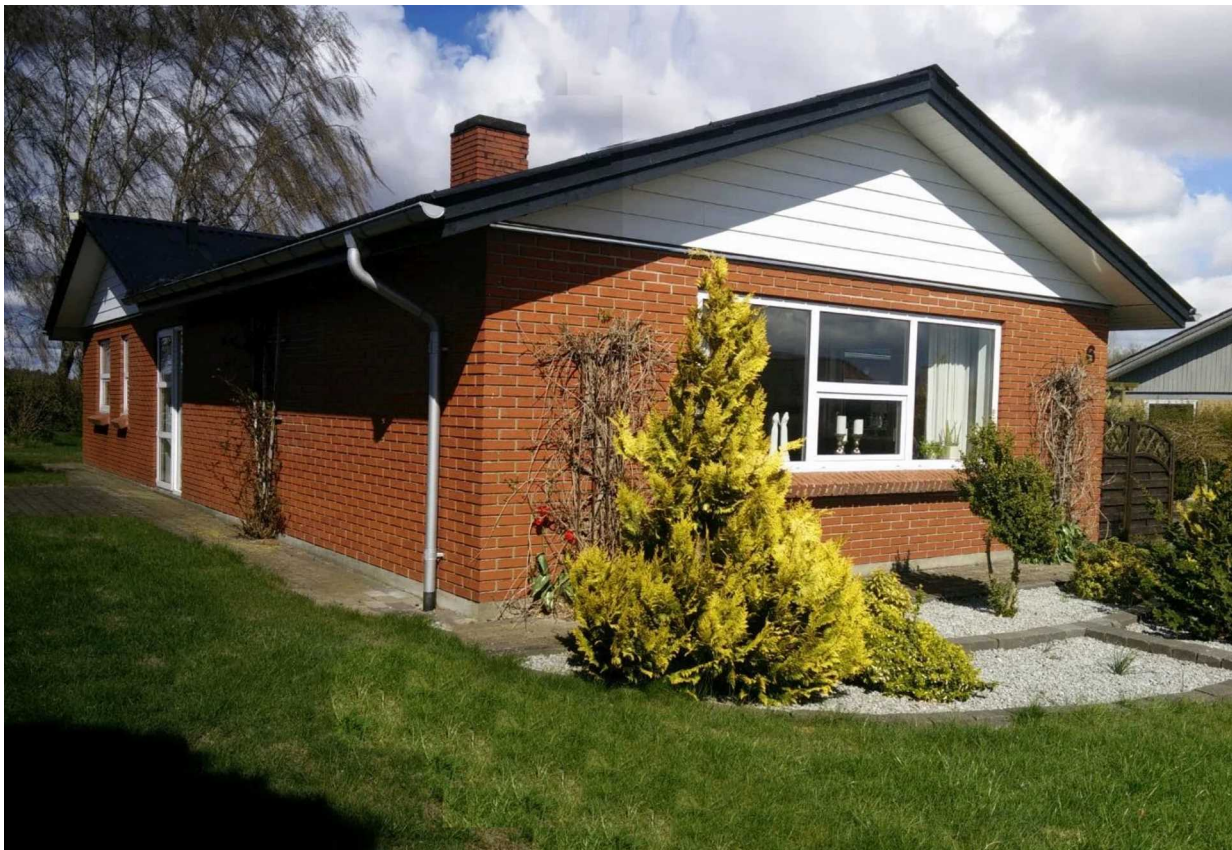


## Salgsopstilling

Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Drømmer I om en bolig, med plads til at tænke kreativt og lidt ud af boksen, så skal I ikke kigge længere end til Bygstubben 6. Den velholdte villa er løbende renoveret og har bl.a. fået nye vinduer og døre i 2001 - køkken, bryggers og bad blev renoveret i samme omgang. Senest er der i 2011 blevet isoleret med 300 mm isolering på loftet.

Villaen byder på fornemme kvadratmeter fordelt på en velindrettet planløsning, helt perfekt til børnefamilien eller parret der drømmer om mere plads i hverdagen samt mulighed for at sætte sit eget præg.

Med bilen parkeret i garagen, bydes I varmt indenfor i boligens entré, hvor overtøjet og cykelhjelm kan gemmes væk i de fine indbyggede skabe. Turen rundt starter i villaens køkken, hvor I sikres godt med skabs- og bordplads. Hertil kan I genskabe det hyggelige spiseområde, hvor I som familie kan samles til hjemmelavede måltider. Drømmer I om at forene køkkenet med værelset overfor og danne et skønt leverum med plads til hele familien, er der helt sikkert mulighed herfor. Når hyggen ikke står på madlavning i køkkenet eller af hverdagens fejring omkring det store spisebord i alrummet, kan batterierne lades op i det hyggelige sofaområde, hvor I med en god bog eller filmklassiker kan koble helt af.

Foruden sin velindrettede kvadratmeter byder boligen på tre gode værelser, der sikrer jer plads til at indrette jer lige efter jeres ønsker - om det er med stort soveværelse, børneværelse(r) eller hjemmekontor, er mulighederne mange. Dertil hører der et fint bryggers og badeværelse med, der begge byder på fornem plads. Til villaen har I en skøn terrasse, hvor man lige kan forstille sig at sidde med et glas rosé, når sommervejret banker på.

Jeres nye nærområde byder på et aktivt foreningsliv. Herudover, finder I børnenes skole og institutioner samt hverdagens andre gøremål indenfor rimelige rækkevidde. Trænger I til et friskt pust i hverdagen, når I blot Aalborg centrum på 30 minutter, som byder på et hav af aktiviteter for hele familien.

### 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

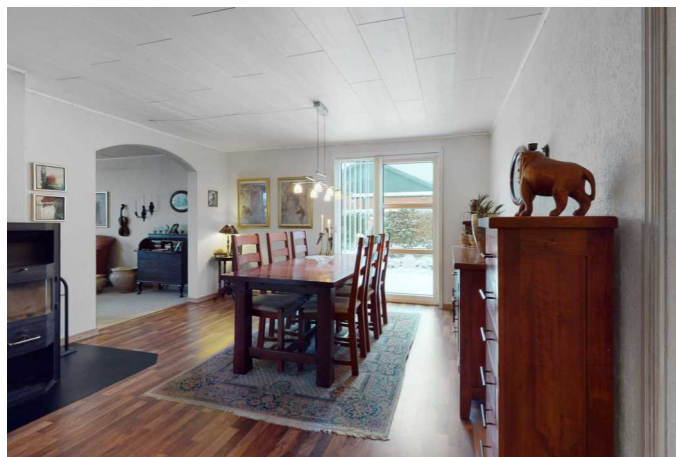
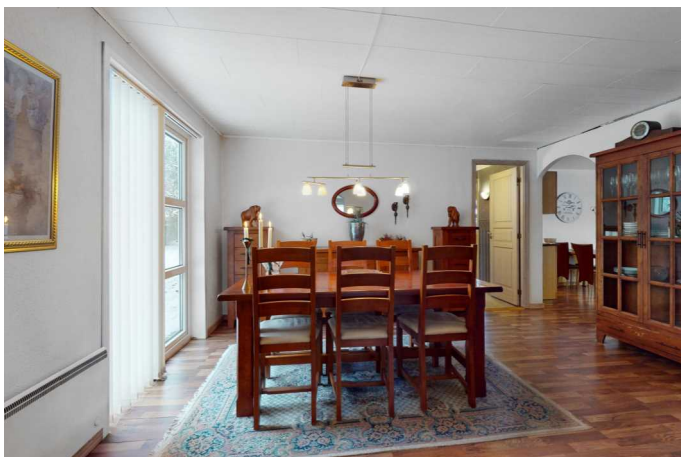
## Estaldo

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

Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

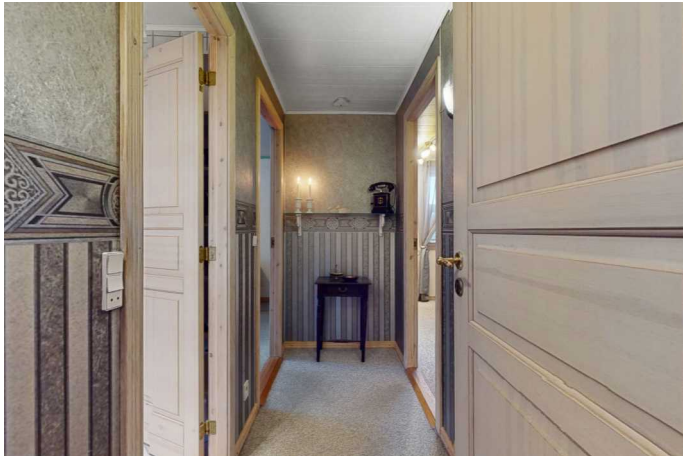
Dato: 23.07.2024



Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

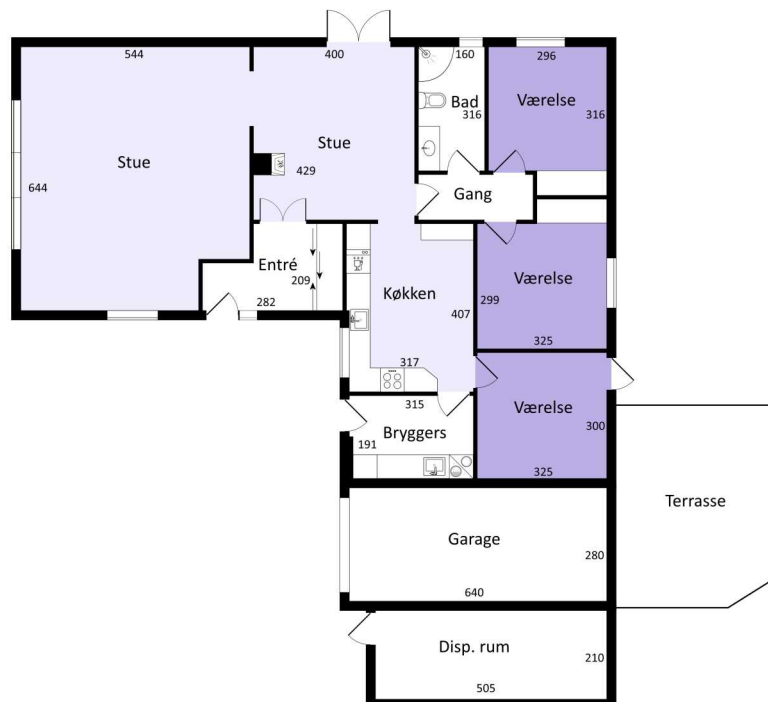
Dato: 23.07.2024



Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bygstubben 6, Gjøøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	1 hq Gjøøl By, Gjøøl
BFE-nr.:	3221334
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1976

**Arealer\***

Grundareal udgør:	900 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	154 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	23 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	131 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	10 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	10 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Tinglyste servitutter:**

- 11.05.1968--929109-76 Dok om adgangsbegrænsning mv
- 14.01.1969--929110-76 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 17.04.1986--929111-76 Lokalplan nr. 4.01

**Lokalplan:**

Gjøøl skolevej, Gjøøl bys østlige del

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan21

Boliger ved Gjøøl Skole

Nr. 1 lyst d. 11.05.1968 lbnr. 929109-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning  
mv Filnavn: 76\_Z-N\_50Nr. 2 lyst d. 14.01.1969 lbnr. 929110-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse  
mv Filnavn: 76\_C-N\_465Nr. 3 lyst d. 17.04.1986 lbnr. 929111-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 4.01 Filnavn:  
76\_Y-N\_143**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	794.000 kr.
Grundværdi:	225.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	635.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	180.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Next Online 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.: 42.100 Forbrug: 20.548,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske elforbrug (el og varme) var i 2022: kr. 17.840,20

**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 og rødt hus. Der er bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
 Kontantpris: kr. 850.000

 Sagsnr.: 198KC-003339  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.240	Kontantpris/udbetaling	kr.	850.000
Grundskyld	kr.	2.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Husforsikring	kr.	3.644	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	7.121
Renovation	kr.	3.395	I alt	kr.	864.071
Rottebekæmpelse	kr.	84			
Skorstensfejning	kr.	362			
Ejerudgift i alt 1 år		13.101	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.		

#### 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/nettoydelser 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.870 md./ 58.439 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.862 md./ 46.339 år v/26,90%  
 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: 23.07.2024  
 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/landingside>

Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

**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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	614.194	614.194	534.870	DKK	2	35.193	24,00	3,87			Nej	

**Tilbehør:**

Ovn - Siemens  
Emhætte - Ecoline  
Kogeplade - Siemens  
Mikroovn - Siemens quantum speed  
Opvaskemaskine - Siemens  
Vaskemaskine - Electrolux  
Køleskab - Gorenje  
Tørretumbler - Inspire

**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 salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurennet, 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 forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



## Estaldo

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

---

Adresse: Bygstubben 6, Gjøl, 9440 Aabybro  
Kontantpris: kr. 850.000

Sagsnr.: 198KC-003339  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

---

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.