

Salgsopstilling

Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

I det hyggelige lokalsamfund Vaarst finder I her på Gudumvej 62C et velindrettet rækkehus perfekt til alt fra førstegangskøberne til børnefamilien og parret, der drømmer om en overskuelig bolig i rolige omgivelser. Her vil I føle jer hjemme fra dag 1 - hjertelig velkommen til!

Med bilen parkeret i den tilhørende carport bevæger I jer ind i jeres nye hjem. Her tages I imod i den rummelige fordelingsentré med plads til overtøjet samt øvrig opbevaring i de indbyggede skabe under trappen. Herfra har I adgang til det lyse køkken fra 2015, hvor I hverken kommer til at mangle skabs- eller bordplads, når der skal kokkereres favoritter.

En buet åbning forener køkkenet med stue, og i stuen får I dejlig plads til at indrette jer med både sofaarrangement og spisebord med plads til at samle venner og familie i festligt lag. Når sommeren melder sin ankomst, rykker I ud på fliseterrassen og i jeres hyggelige, overskuelige have, der er lukket og ganske ugeneret.

I stueplan har I ydermere vaskefaciliteter i mellemgangen ud til jeres rummelige badeværelse med klassiske hvide klinker og godt med opbevaringsplads. På 1. sal venter jer hele 3 velindrettede værelser, hvoraf det ene blev lavet i 2015 med nyt Velux-vindue samt en hems.

I Vaarst bosætter I jer i rolige omgivelser i et hyggeligt samfund med plads til alle. I byen finder I både børnehave og boldbaner samt offentlig transport. I Gudumholm, som I når under 10 minutters kørsel fra hoveddøren, finder I både skole og indkøbsmuligheder, mens I har under 15 minutters kørsel til både Gistrup, Klarup og Storvorde. Som prikken over i'et har I kun 20 minutters kørsel til havet ved Egenesø, og indenfor samme afstand når I også Aalborg centrum.

Book fremvisningen 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.

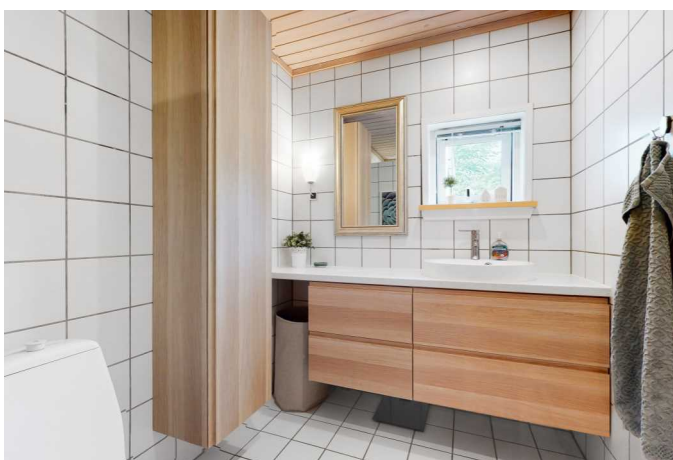
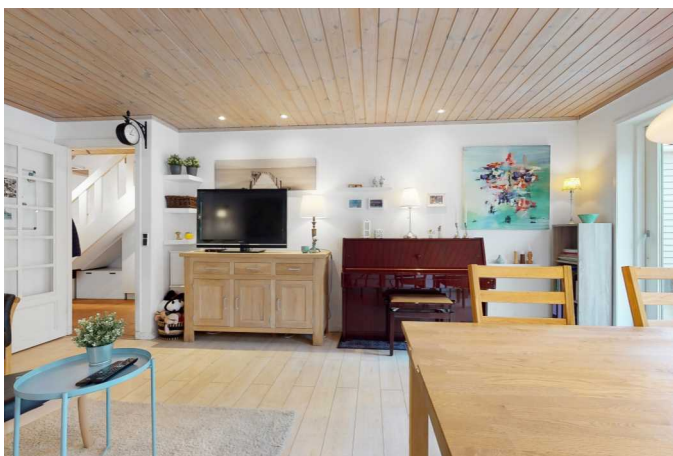
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

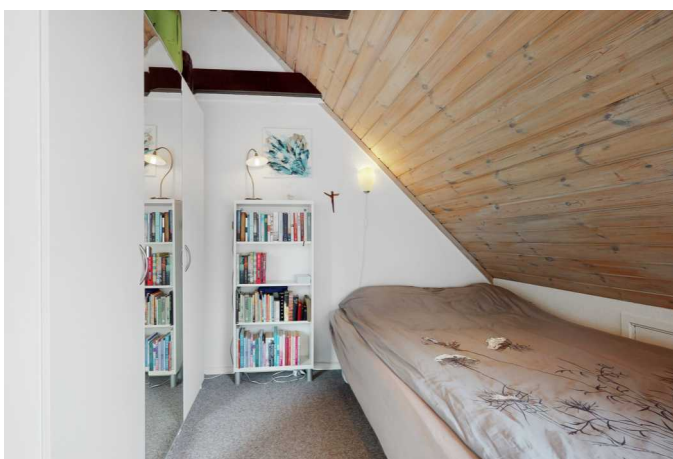
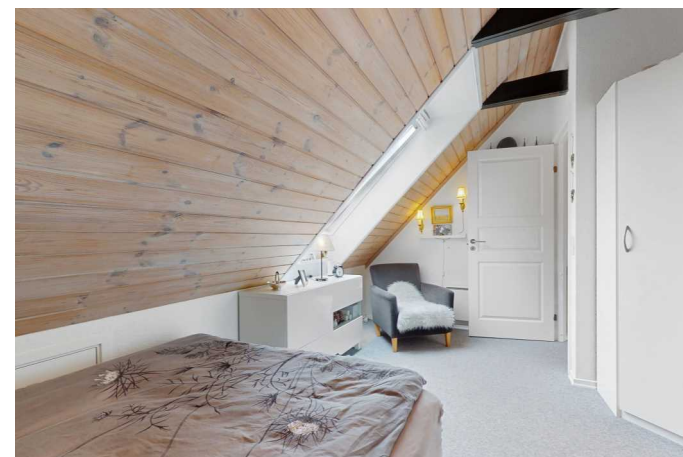
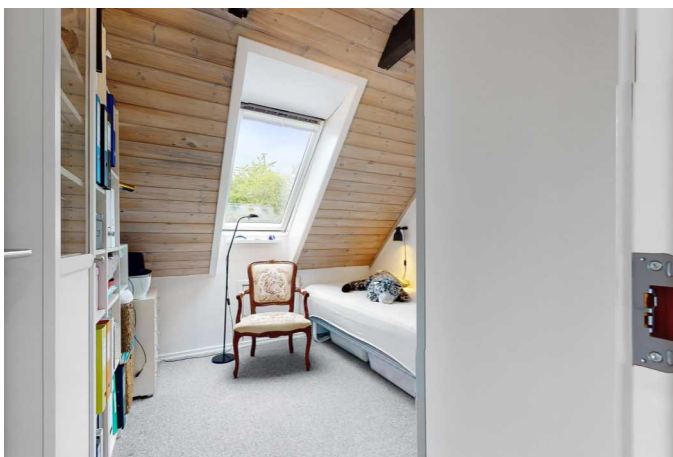
Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024



Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024



Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

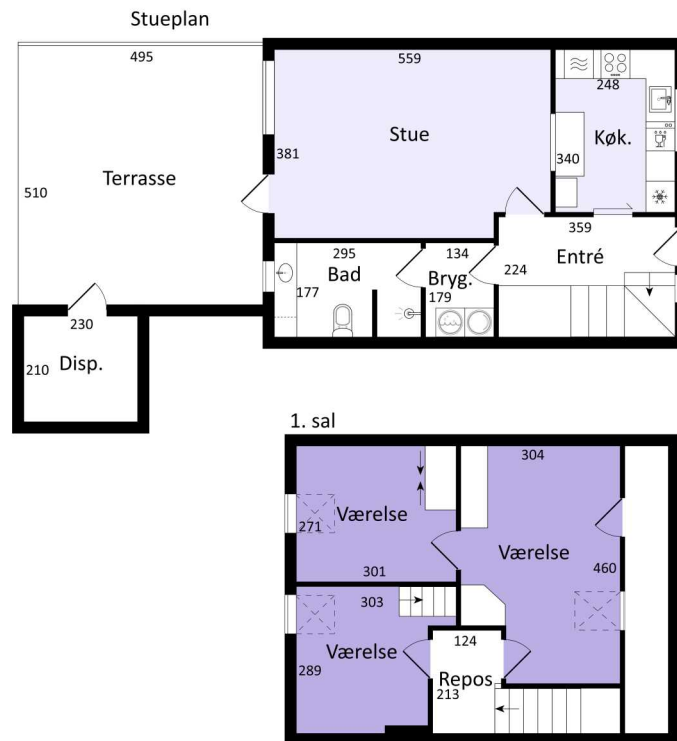
Dato: 30.04.2024



Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed

Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse

Kommune: Aalborg

Matr.nr.: 3 v Vaarst By, Gunderup

BFE-nr.: 401845

Ejerl.nr.: 3

Zonestatus: Byzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Privat fællesvej

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Varmeinstallation: Elvarme

Opført/ombygget år: 1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022

Ejendomsværdi: 796.000 kr.

Grundværdi: 212.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 636.800 kr.

Grundlag for grundskyld: 169.600 kr.

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

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch)

Køleskab (Bosch)

Ovn (Gorenje)

Induktionsplade (Witt)

Vaskemaskine (Bosch)

Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 94 m²

Heraf tinglyst boligareal: 94 m²

BBR-boligareal: 88 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles

Tinglyst fordelingstal: 1/6

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 0 kr.

I form af: Ejerpantebrev med meddelelse

Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Vaarst
Kommuneplan: 7.6.L1
Kommuneplan: Vaarst by

Arealer:

Det oplyste boligareal på 88 m² fordeles sig over stueplan og 1. sal. Det oplyste grundareal er for hele ejerforeningen, hvor denne bolig har en andel af det.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles opgaver på fællesarealer udenfor, såsom havedag, snerydning, græsslåning og fjerne ukrudt ved egen indgang.

Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: INDSÆT HER EVT. FORBEHOLD PÅ FORSIKRING!

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.696 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: energimærke

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 E.

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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Adresse: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.248	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	1.255	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	2.754	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.500
Ejerforening	kr.	7.200	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	54	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	1.730
			I alt	kr.	857.680
			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		14.511			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.892 md./ 58.708 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.892 md./ 46.703 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: Gudumvej 62C, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 198SC-002817
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

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:
--	---------------------------------

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
Ingen													