

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

Mulighedsrig villa tæt på Gistrup

På Gudumvej 55, 9260 Gistrup er denne villa beliggende på en 938 m² stor grund og med et boligareal på 136 m² - fordelt på to plan.

Fra adressen er der kun 10 km. til Gistrup, som er en mulighedsrig by med gode handlemuligheder, institutioner, idrætsforeninger og kort afstand til både motorvej, Aalborg Universitet og Aalborg C.

Derudover har du kun 6,6 km. og 10 min. i bil til den hyggelige oplandsby Gudumholm, som også byder på forskellige muligheder for både store og små.

Hjemmet:

Villaen er et håndværkertilbud, som trænger til en kærlig hånd. Der er gode kvadratmeter at finde i villaen, og en planløsning, der i stueplan byder på en stue og et køkken, et værelse, badeværelse og toilet samt entré.

Villaens første sal har tre værelser, endnu et badeværelse, en repos samt en altan. Grundens størrelse tillader også, at du kan etablere en hyggelig og aflukket have.

Er du på udkig efter en villa med gode renoveringsmuligheder, og hvor du kan sætte dit eget personlige præg? Alternativt en grund med god størrelse, hvor du kan bygge dit drømmehus? Så er Gudumvej 55 måske noget for dig.

Kontakt os i dag på telefon 72 17 00 04 eller via info@dmbolig.dk. Vi glæder os til at fremvise villaen for dig.

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: Magnus Aaholm Mikkelsen

Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

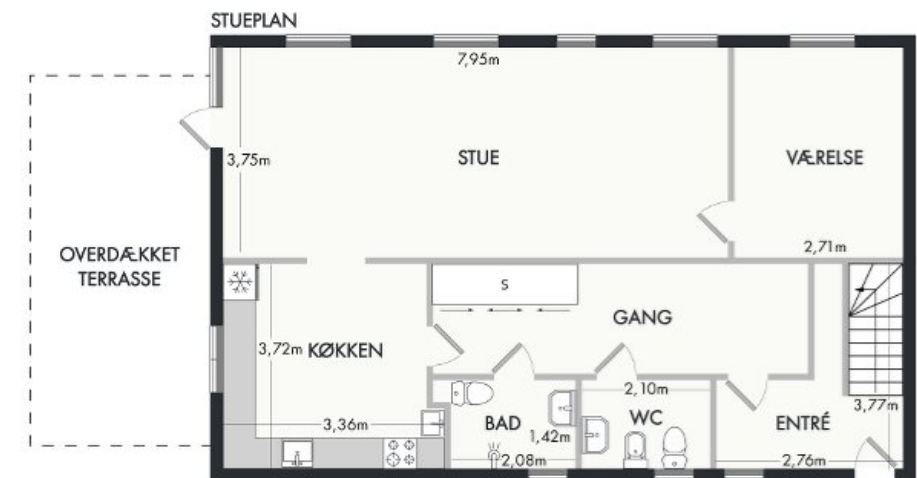
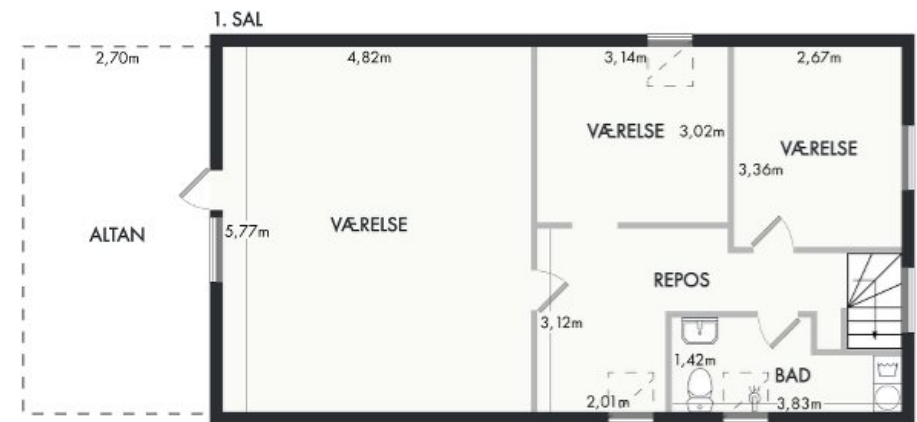
Dato: 24.4.2025



Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

Dato: 24.4.2025





Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg Kommune
Matr.nr.: 7B Vaarst By, Gunderup
BFE-nr.: 3317434
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 986.000,00
Grundværdi: 237.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 788.800,00
Grundlag for grundskyld: 189.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	938 m ²
- heraf vej:	67 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.6.1949 Dok om færdselsret mv, ret til at benytte et vaskehus mv
22.6.1989 Lokalplan nr. 03-018
7.5.2003 Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Offentlige planer

- Lokalplan: Vaarst
- Lokalplan: Ophævelse af lokalplan 03-027, Gudumvej, Vaarst
- Lokalplan: Skole, Vaarst
- Kommuneplan: Kommuneplan 2021
- Kommuneplan: Vaarst by
- Kommuneplan: Planstrategi 2016
- Kommuneplan: Tillæg til Planstrategi 2016
- Kommuneplan: Vi udvikler byer med kvalitet sammen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger. Der gives dog ikke garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

Dato: 24.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet vendssysel

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Da det ikke er muligt at fremskaffe dokumenter vedr. sælgers forsikringsselskab er forsikringspræmien opgivet i ejerudgiften anslået.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Da det ikke har været muligt at fremskaffe dokumenter vedr. ejendommens varmemeforbrug og boet ikke er omfattet af energimærkningspligten er beløbet for det årlige varmemeforbrug anslået til kr. 12.000,-

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Separatkloakering:

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden 2065.

Hårde hvidevarer:

Der indestås ikke for funktionaliteten på hårde hvidevarer.

Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.022,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000,00
Grundskyld	kr. 1.403,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	4.250,00
Husforsikring	kr. 3.398,41	I alt	kr.	399.250,00
Renovation	kr. 1.842,04			
Rottebekæmpelse	kr. 119,81			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 10.786,14			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.281 md./ 27.367 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.818 md./ 21.816 år v/ 26,38 %

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: 24.4.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Gudumvej 55, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 36630001249
Ejerudgift/md.: kr. 899

Dato: 24.4.2025

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: