

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: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025



Beskrivelse:

STOR FAMILIEVILLA I POPULÆRE GUG

På en hævet grund, der tæller 800 m², i bunden af en blind stikvej, og med fuglekvidder i baggrunden ligger denne flotte villa på hele 172 m². Adressen er Bavnevangen 35 i Gug, og her er der plads til den store familie.

Til villaen er der desuden en dobbeltgarage på 54 m² med nedkørsel fra vejen, hvor du, i forlængelse heraf, finder skur og udhus.

Villaens udendørs areal byder endvidere på en skøn, ugeneret have med nyere anlagt træterrasse - næsten hele vejen rundt om villaen. Og villaens top er nyere udskiftet - nemlig med flot listetækket tagpap.

Velkommen indenfor

Du bydes velkommen indenfor via en entré og fordelingsgang, hvorfra der er gæstetoilet og indgang til køkkenet fra Uno form.

Den store stue er bl.a. med pejs og udgang til terrasse samt haven via et dør- og vinduesparti, der efterlader et helt fantastisk lysindfald i rummet.

Der foruden rummer villaen bryggers og endnu en fordelingsgang, som forgrener sig ud i hele fire store værelser og et badeværelse med brus.

(Der er desuden støjværn undervejs og er næsten færdigt i området. Det vil sige, at fuglenes kvidren kun bliver endnu tydeligere!)

Drømmer du om at bo i Gug? I et børnevenligt område og højt beliggende? Med plads til at hele familien kan samles?

Så book en fremvisning af Bavnevangen 35 i dag på tlf. 72170004 el. info@dmbolig.dk.

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.

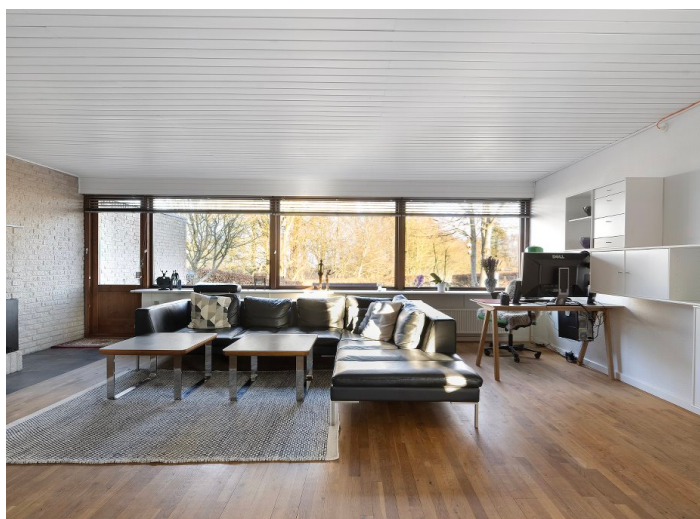
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Jensen

Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

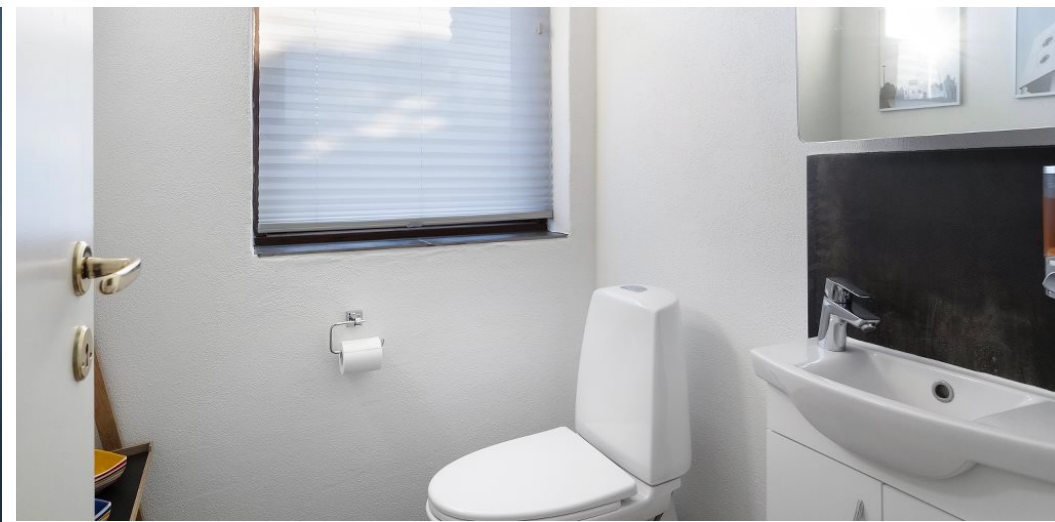
Dato: 12.4.2025



Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025



Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025





Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025





Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3ad Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3328282
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.814.000,00
Grundværdi: 1.302.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.251.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.041.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	172 m ²
Kælderareal:	54 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.9.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
7.3.1969 Byplanvedtægt nr. 1

Lokalplaner:

BPV ST1 - Den nordlige del af Gug

Kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021
- 4.2.B11 - Solvangen m.m.
- 4.2.R4 - Kolonihaver
- Planstrategi 2016
- Tillæg til Planstrategi 2016
- Planstrategi 2019 - Vi udvikler byer med kvalitet sammen
- Planstrategi 2023 - Planlægning i en brydningstid

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: Siemens

type: Tørretumbler mærke: Zanussi

type: Køleskab mærke: Gram

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

type: Kogeplader mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.163,42

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 Vides ikke endnu. Jf. Minkloak.dk nede.

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.

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008:

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.

Adresse: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.481,12	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000,00
Grundskyld	kr. 7.708,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	19.250,00
Husforsikring	kr. 5.618,37	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.800,00
Renovation	kr. 3.007,37	I alt	kr.	2.920.050,00
Grundejerforening	kr. 1.200,00			
Rottebekæmpelse	kr. 178,69			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.193,55			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.254 md./ 195.049 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.975 md./ 155.706 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: 12.4.2025. 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: Bavnevangen 35, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36630000204
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 12.4.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.316.838,98	2.316.838,98	2.319.596,02	DKK	2,59	138.716,86	27,50	7,78				