

Salgsopstilling

Adresse: Limfjordsgade 81, Gjøl, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Sæt rammerne for trygge og rolige omgivelser i jeres nye hjem her på Limfjordsgade 81 på hyggelige Gjøl. Det velkendte hus i byen er den gamle købmandsbutik fra 1935 med et særligt historisk præg og charme, der selvfølgelig toppes med udsigt over fjorden - så bliver det ikke bedre. Hjertelig velkommen til!

Den nydelige villa træder frem med sin flotte facade, og det charmerende udtryk følger med jer indenfor. Fra den lyse entré med opbevaringsmøbel har I adgang til det første, smukke værelse/stue, der prydes med nydelige lister på væggene og dejligt lysindfald. En mellemgang fører jer ind i endnu en dejlig stue med brændeovn og åben forbindelse til det charmerende køkken - opdelt af romantiske buer. Køkkenet fremstår klassisk og stilfuld tro mod husets historie. Stueplan byder ydermere på stort badeværelse og gang.

På 1. sal mødes I af en repos med charmerende lister og adgang til hele 4 lyse, flotte værelser, endnu et flot badeværelse og en lille altan. Fortsætter I til 2. sal, finder I endnu et værelse med adgang til toilet en suite. Ydermere er et kælderplan med god plads til bryggers og opbevaring samt træpillefyr.

Til villaen er også et baghus, der rummer en 1-værelseslejlighed, et værksted samt flere opbevaringsrum.

I kommer til at indgå i et lille samfund med et stort hjerte, når I bosætter jer her på Gjøl. Skolen, hallen og det meget aktive spejderhus ligger en kort cykel- eller gåtur herfra. Der er oplagte vandreture med eller uden hund på de anlagte stier langs fjorden, over marker og i skoven. I har ganske kort til Brugsen og Gjøl Havn, hvor aftensolen gør sig fantastisk i samspil med en is fra havnekiosken, og hvor der altså også er mulighed for at købe jer ind på at have jeres båd liggende.

Boligen her skal helt sikkert opleves - book fremvisningen 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.

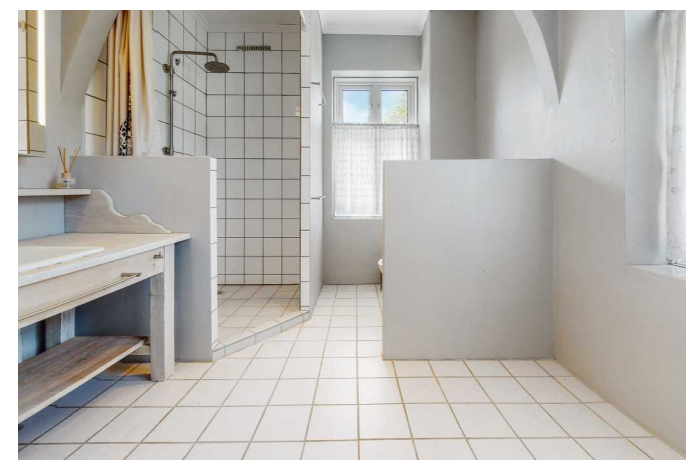
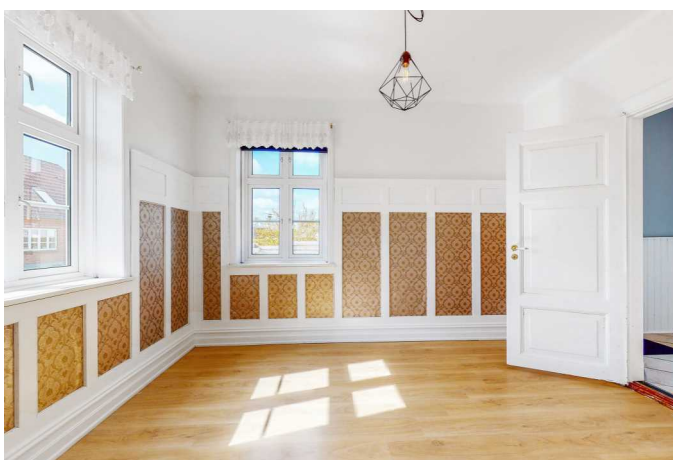
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulavev

Adresse: Limfjordsgade 81, Gjør, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

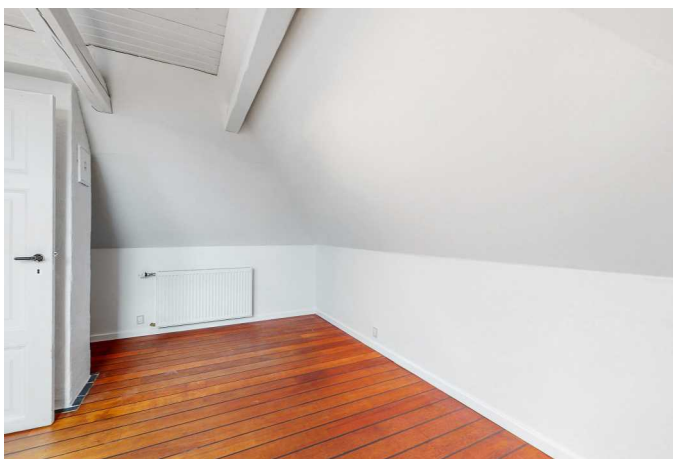
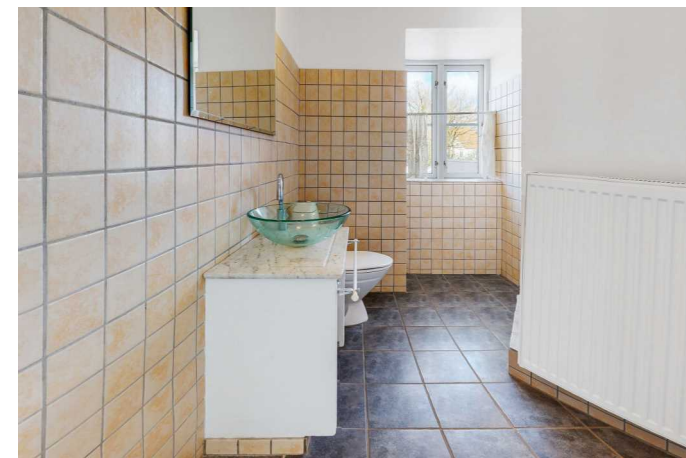
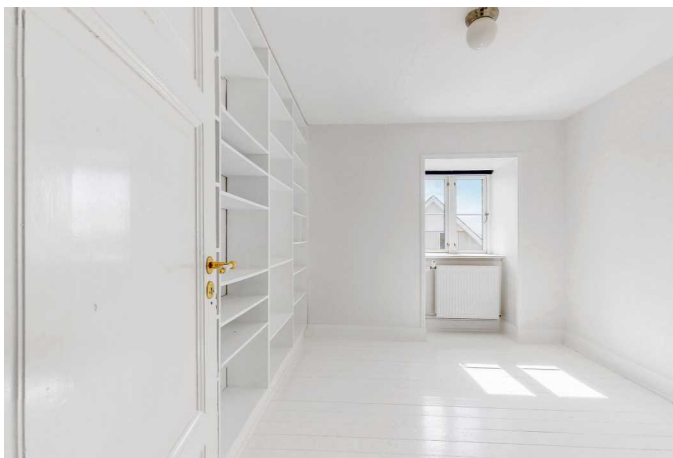
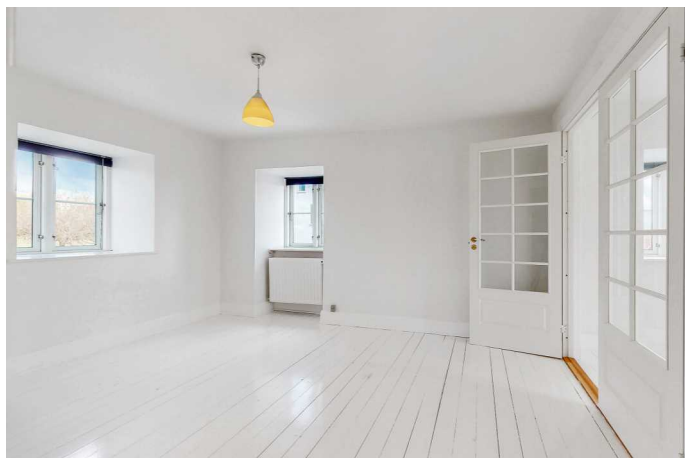
Dato: 14.06.2024



Adresse: Limfjordsgade 81, Gjør, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024



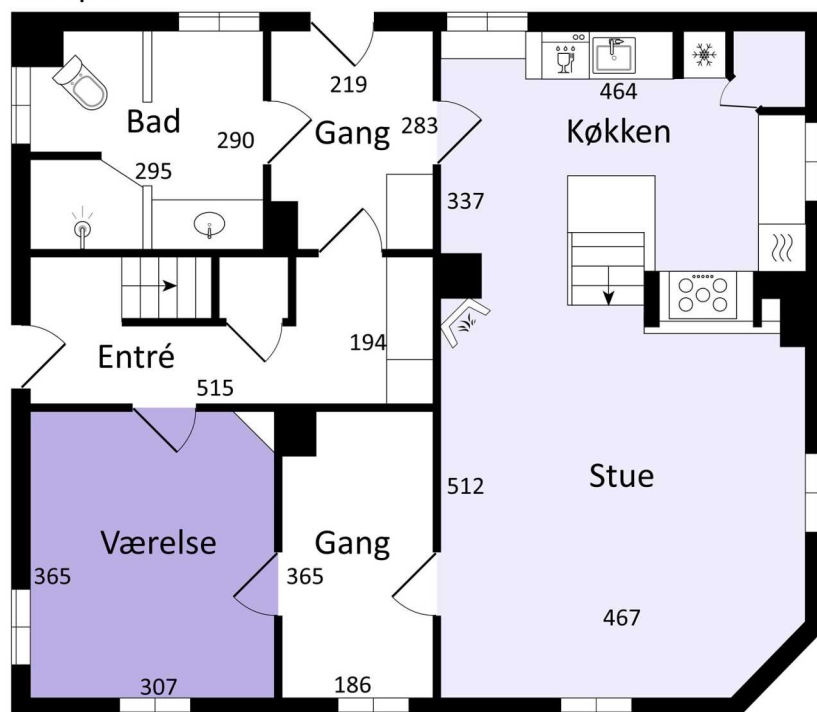
Adresse: Limfjordsgade 81, Gjør, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024



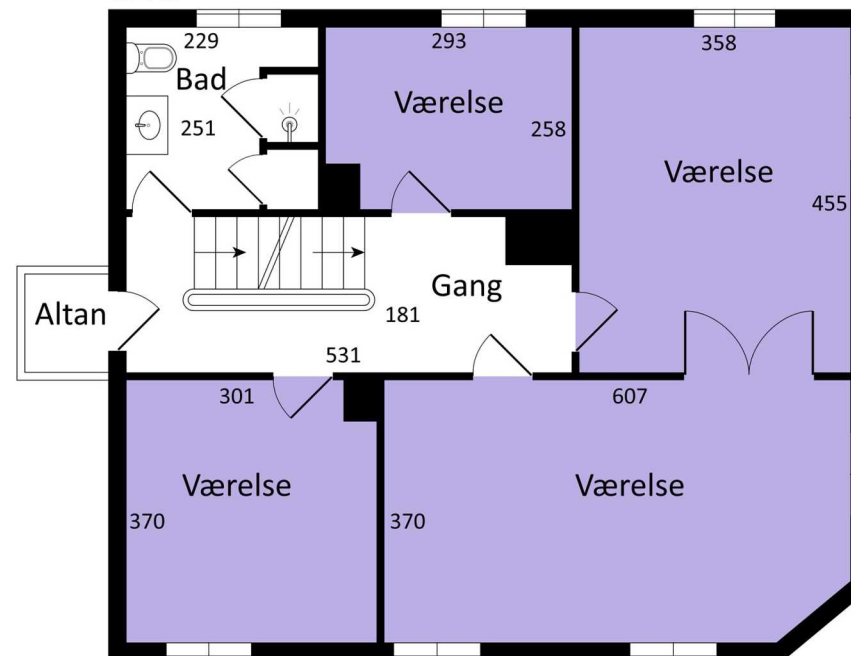
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

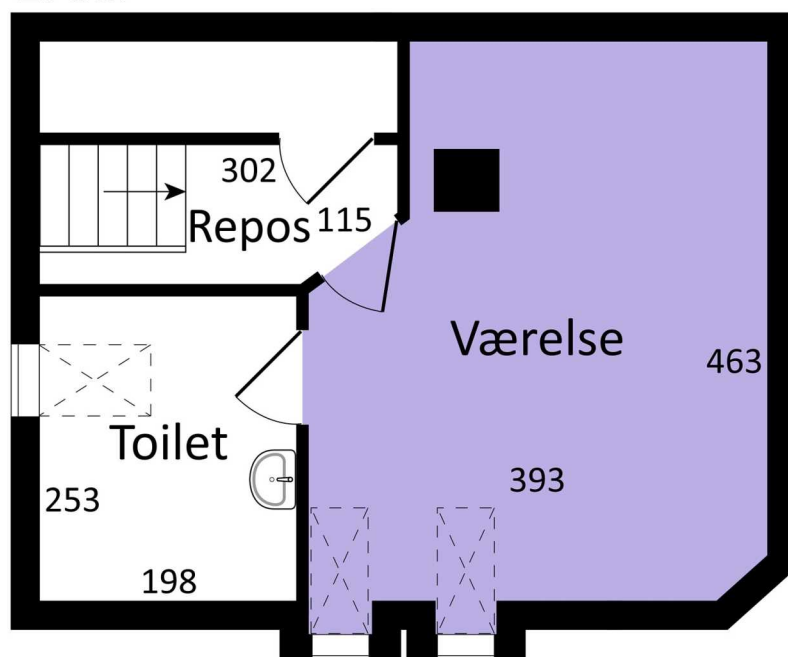
Adresse: Limfjordsgade 81, Gjør, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

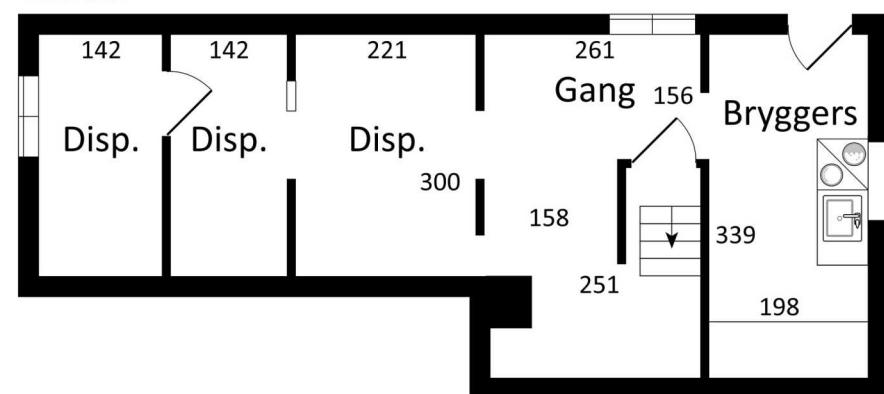
Dato: 14.06.2024



2. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Limfjordsgade 81, Gjør, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 67 e Gjør By, Gjør
BFE-nr.: 3221733
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1935/2000

Arealer*

Grundareal udgør: 671 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 40 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Andre bygninger: 230 m²
- heraf Garage 30 m²
- heraf Udhus 200 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.035.000 kr.
Grundværdi: 157.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 828.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 125.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine: Siemens
Ovn: Bosch;
Køle-/fryseskab: Indesit
Kogeplade: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.11.1989 lbnr. 930022-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 4.04 Filnavn: 76_C-N_217
Nr. 2 lyst d. 16.09.1999 lbnr. 80310-76 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Dok. om betingelser for åbning af nyt de- tailsalgsanlæg indtil år 2005.

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

Lokalplan:

Gjør kirkeby, Gjør bys midterste del

Kommuneplaner:

Kommuneplan21
Kirkebyen

Grundejerforening: Nej

Adresse: Limfjordsgade 81, Gjøl, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF 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.: 20.200

Forbrug: 29.100,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 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 D.

Adresse: Limfjordsgade 81, Gjør, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.223	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.658	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring	kr.	7.497	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	kr.	9.483
Renovation	kr.	2.995	I alt	kr.	1.515.333
Skorstensfejning	kr.	2.001	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	139			
Ejerudgift i alt 1 år		18.513			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.602 md./ 103.221 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.823 md./ 81.875 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: 14.06.2024
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: Limfjordsgade 81, Gjøl, 9440 Aabybro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: SU-0013-8634
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 14.06.2024

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

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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.