

## Salgsopstilling

Adresse: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024



### Beskrivelse:

Der er nyere vandvarmer fra år 2022 og brændeovn fra år 2021. I den naturskønne ferieby Hou finder I her på Palsgårdsmark 14 et perfekt bud på jeres nye tilflugtssted, som I får lyst til at besøge året rundt. Her kan I trække jer tilbage og den gode feriestemning på alle jeres fremtidige fridage. Hjertelig velkommen til!

Den hyggelige sommerhusstemning fanger jer, så snart I lander her ved jeres nye fritidshus. Det sorte træhus er ægte dansk sommerhusidyl, mens de indvendige kvadratmeter er lyse og venlige i farverne med ludfyrgulve.

I bydes indenfor i den rummelige fordelingsentré, hvorfra I kan tilgå alle sommerhusets rum, og turen rundt starter i det herlige fællesrum. Her vil I som det første lægge mærke til et fantastisk lysindfald gennem de gode vinduespartier, der spiller den lyse indretning flot op og bidrager til en dejlig rumfølelse. Her får I et flot køkken med plads til at lave alle feriens livretter, mens I har plads til spisebordet samt sofabjørne, hvor en kop varm kakao kan nydes på en efterårsdag over et kortspil med brændeovnen i baggrunden.

Sommerhuset byder på 2 flotte værelser med gode indretningsmuligheder og flot plads til sengepladser til hele ferieselskabet. Hertil er også et rummeligt badeværelse med lys indretning og varme gulvklinder.

Sommeren trækker jer ud i jeres herlige have, som kan tilgås fra køkkenet og stuen, og her får I alle muligheder for at nyde solbadning, alverdens grillmåltider og store is under overdækket eller i et skønt solspot. I har hele 3 terrasser, så her er I sikret solspots dagen lang!

Dette indbydende sommerhus ligger blot 500 meter fra den mest pragtfulde badestrand med kridhvidt strandsand og blåt hav samt en lille havn med både lystbåde og fiskerbåde. På havnen finder I caféer og restaurant, hvor man kan nyde udsigten over havet mens man spiser is og drikker en kop kaffe. Desuden er dejlige smukke Hals nemt at nå både i bil og på cykel.

### 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.

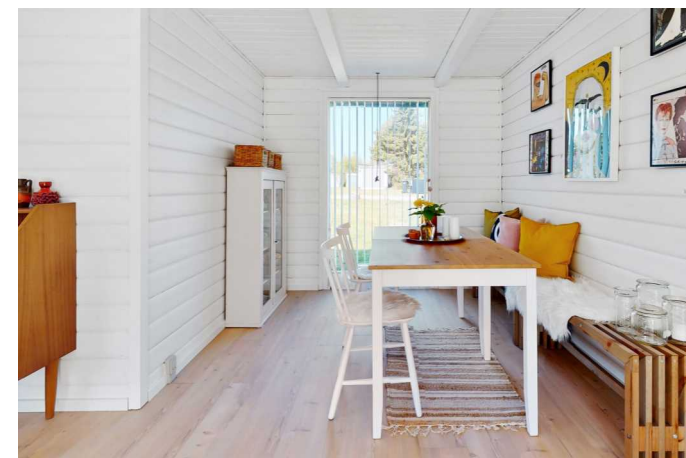
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

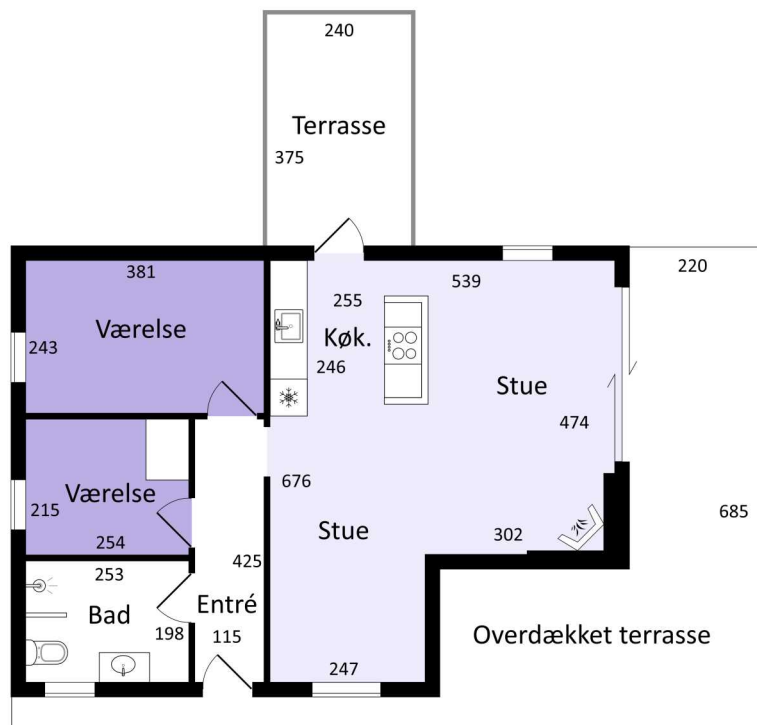
Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024



Adresse: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024

Ejendomsdata:  
**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 9 br Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3270135  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1983

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.050 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsattest  
Hovedbyg. bebyg. areal: 67 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 67 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 22 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 22 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 705.000 kr.  
Grundværdi: 188.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 564.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 150.400 kr.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_\_ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Nr. 1 lyst d. 14.05.1966 lbnr. 939036-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse forinden vand er indlagt fra godkendt vandværk mv Filnavn: 76\_H-N\_21  
Nr. 2 lyst d. 14.02.1968 lbnr. 939037-76 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse før vandforsyningsforholdene er bragt i orden mv Filnavn: 76\_H-N\_21  
Nr. 3 lyst d. 13.07.1968 lbnr. 939038-76 Tillægstekst Dok om beplantning af bælte langs strandvejen mv Filnavn: 76\_X-N\_563  
Nr. 4 lyst d. 13.01.1977 lbnr. 939039-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 76\_K-N\_449  
Nr. 5 lyst d. 19.07.1978 lbnr. 939040-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76\_F-N\_299

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024

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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemeforbrug/varmeudgift.

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 ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelsekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
2.876  
1.113  
2.800  
1.827  
275  
37Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr. 995.000  
kr. 7.850  
kr. 6.500  
kr. 1.009.350

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

8.929

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.842 md./ 70.098 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.628 md./ 55.536 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: 13.05.2024  
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: Palsgårdsmark 14, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: KH-0002-9382  
Ejerudgift/md.: kr. 744

Dato: 13.05.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>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 salgsoptilling, 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)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.