

Salgsopstilling

Adresse: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Er drømmen at få jeres eget tilflugtssted, hvor fridage og ferier skal nydes ved vandet. Så skal I ikke søge længere end til Hals, hvor der på Osbornsvej 32 venter jer et hyggeligt og charmerende sommerhus beliggende i rolige og grønne omgivelser. Her får I ren afslapning samt et tilflugtssted med kun 300m til den fineste og børnevenlige badestrand. Velkommen til!

Med den travle hverdag lagt på hylden, sænker roen sig så snart I rammer adressen, hvor det charmerende indtryk fra husets ydre følger med jer indenfor. Turen rundt starter i det fine køkken, der byder på flot skabs -og bordplads, hvor feriens måltider kan kreeres. I åben forbindelse hermed er familiens samlingspunkt, nemlig stuen, der byder på ren afslapning i sofaen med brændeovnens knitren i baggrunden, mens der om langbordet hygges med brætspil. Når sommeren banker på, kan I fra stuen direkte tilgå den overdækket terrasse og hyggelige have, der byder på fri leg og skønne solskinskroge.

Ydermere, byder sommerhuset på to gode værelser, der kan indrettes efter eget behov samt et badeværelse med separat brus. Desuden medfølger et udhus med eget lille værksted og et ekstra værelse til overnattende gæster.

I den hyggelige ferieby Hals finder I blandt andet den populære Lagunen, hvor der er marked, musik og andre arrangementer i de populære feriemåneder samt legeplads, restaurant og iskiosk. Hertil klares feriedagenes indkøb i byens brugs, de lokale butikker eller i Hals kort, der blot ligger 5 minutters kørsel fra adressen.

Fremvisningen er blot et klik væk!

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 Toulæv

Adresse: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024



Stue



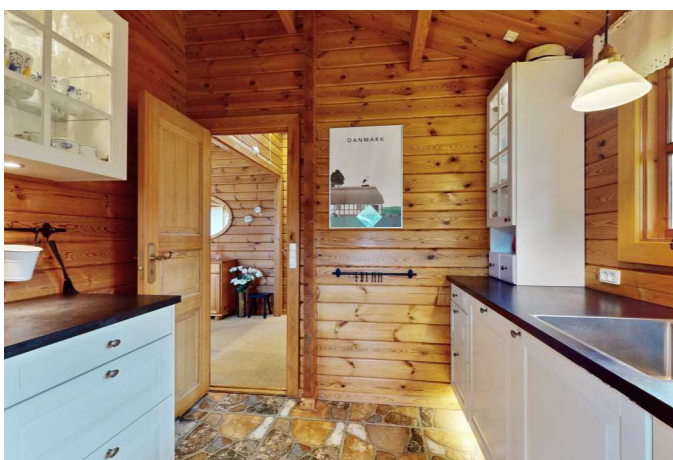
Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024



Soveværelse



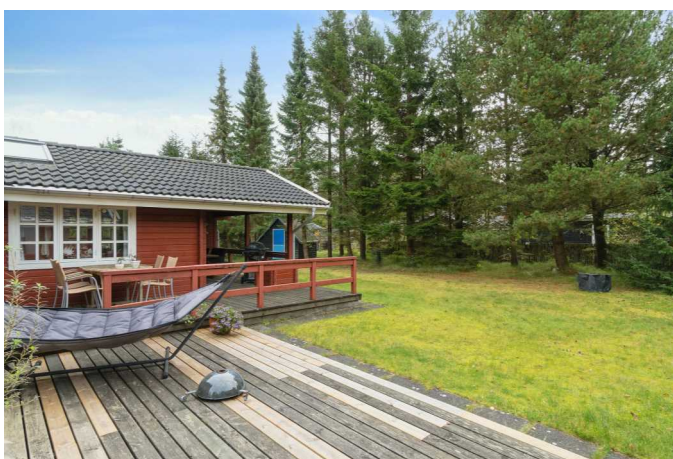
Stue



Værelse



Spisestue



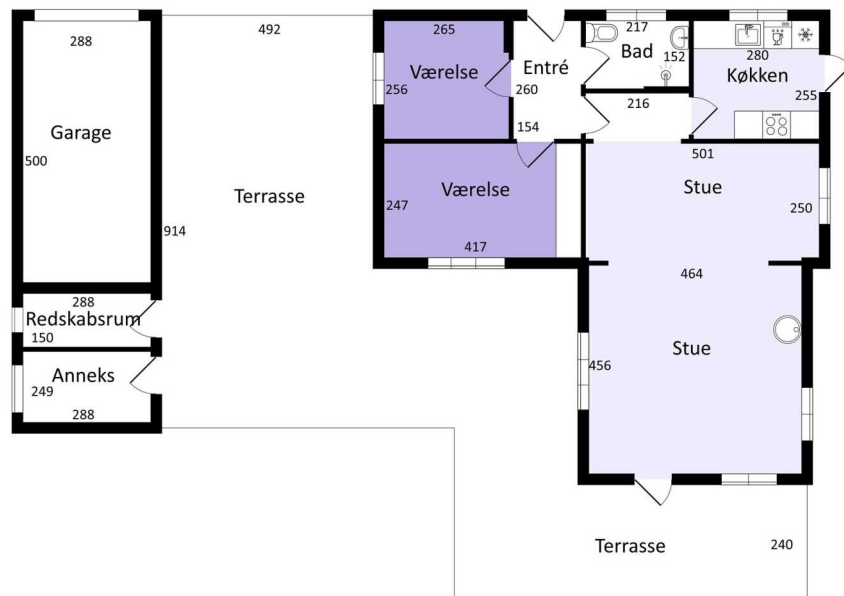
Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 ad Hals By, Hals
BFE-nr.:	3265623
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.078.000 kr.
Grundværdi:	362.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	862.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	289.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.128 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Garage	28 m ²
Bygningsareal ifølge:	Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato:	21.09.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021

Servitutter:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 05.12.1970 lbnr. 931860-76 Tillægstekst Dok om at ingen parcel må bebygges forinden vandforsyningsforholdene er bragt i orden Filnavn: 76_M-N_54

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Ukendt
Køleskab - Ukendt
Fryser- Ukendt
Vaskemaskine - Ukendt

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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: Elvarme
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: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.143	Kontantpris/udbetaling	1.495.000
Husforsikring	2.967	Tinglysningsafgift af skødet	10.850
Ejendomsværdiskat	4.398	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÆT	6.500
Rottebekæmpelse	77		
Grundejerforening	1.000	I alt	1.512.350
Renovation, ANSLÆT	2.600	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.	
Tømningsordning, ANSLÆT	1.000		
Ejerudgift i alt 1 år	14.185		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.746 md./ 104.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.931 md./ 83.166 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Osbornsvej 32, 9370 Hals
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: SU-0015-0047
Ejerudgift/md.: 1.182

Dato: 19.04.2024

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
Nordea kredit/4,3% Obligationslån	Obligationslån	682.000	682.000	689.000	DKK	4,27	35.857	21,75	5,01			Nej	

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 salgsopstilling, 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

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.

Forsikringsforhold:
Pluskunde
Ved udstedelsen af denne police er der ydet rabat, idet forsikringstageren opfyldte betingelserne for at opnå denne i henhold til de gældende regler efter Alm. Brand Forsikrings Pluskunde-koncept. Rabatten vil bortfalde ved fornyelse, såfremt forsikringstageren ikke på fornyelsestidspunktet fortsat opfylder betingelserne.

Betingelserne for Pluskunde-konceptet er oplyst forsikringstageren ved tegning af denne forsikring, og de kan altid findes på <http://www.almbrand.dk/pluskunde>. Betingelserne kan ændres fremadrettet og forsikringstageren modtager oplysning om, hvis der sker ændringer, ligesom dette fremgår på ovenstående hjemmeside.