

Salgsopstilling

Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024



Beskrivelse:

Når fridagene skal nydes ved vandet i hyggelige Hals, vil I snart søge til jeres oase her på Koldkærlund 9. Beliggende i et roligt sommerhusområde i grønne omgivelser bliver det ikke bedre - her får I en herlig ferieoase med kort til vandet og byen. Velkommen til!

Roen sænker sig, så snart I rammer adressen, og det idylliske indtryk fra husets ydre følger med jer indenfor. Køkkenet byder på al den plads, I skal bruge, når feriens måltider skal kreeres. Her er fin skabs- og bordplads samt plads til, at I kan være flere om at hygge om madlavningen. I åben forbindelse med køkkenet er stuen, der indbyder til ægte sommerhushygge med de varme træpaneler på væggene og et skønt lysindfald. Her kan selskabet samles om morgenmaden ved spisebordet eller i det hyggelige sofahjørne, når efterårets regnfulde dage skal nydes indendørs - for her får I lyst til at være året rundt!

I huset finder I 2 fine værelser med plads til sovepladser til hele selskabet - og yderligere sovepladser kan arrangeres i annekset udenfor! Udendørs kan I nyde den skønne have der indbyder til leg og glade dage såvel som afslapning i solen på terrassen, som I har adgang til fra stuen.

I den hyggelige ferieby Hals finder I blandt andet det populære Lagunen, hvor der er markeder, musik og andre arrangementer samt legeplads, restaurant og iskiosk. Indkøb kan klares i byens brugs, de lokale butikker eller i Hals kort herfra. Hertil kan I nyde grønne gåture i det fri i Trekantsskoven med eller uden firbenede venner. I kommer kort sagt til at tilbringe hele sommeren her - og fridage resten af året!

Book fremvisningen allerede nu - her er mulighed for hurtig overtagelse!

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.

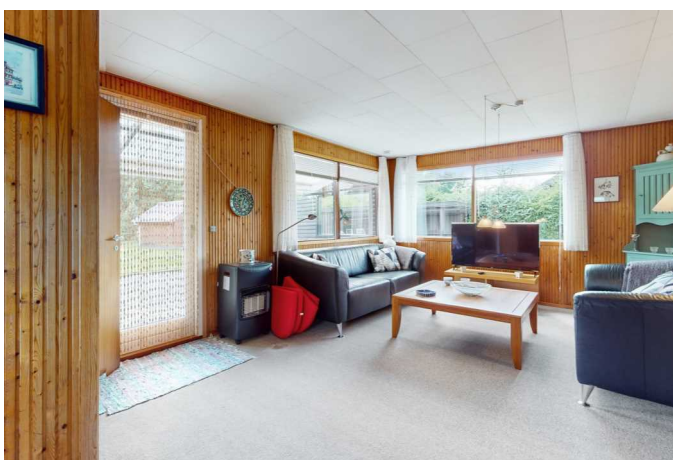
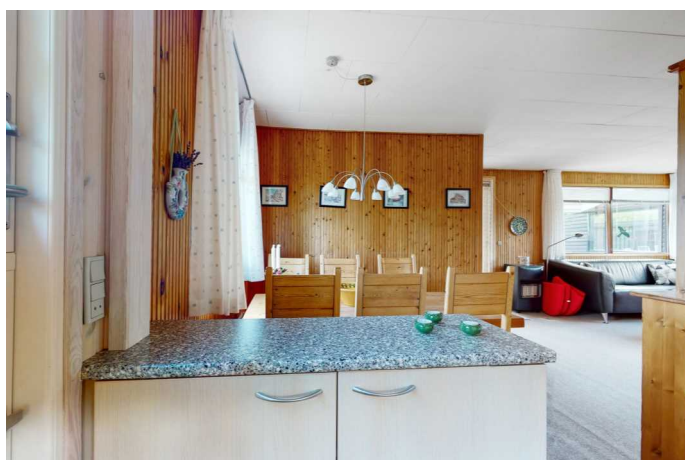
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

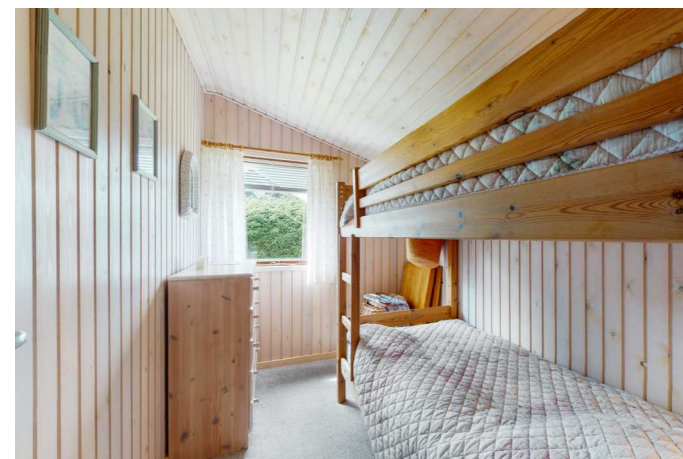
Dato: 02.05.2024



Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

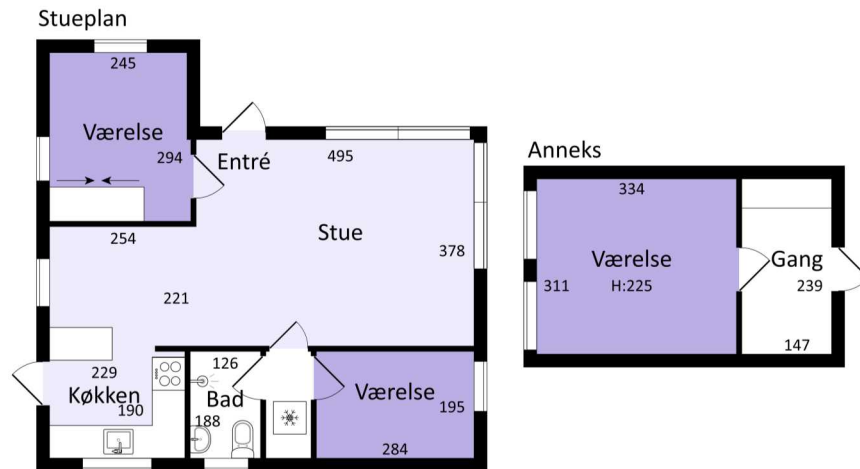
Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024



Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	48 av Hals By, Hals
BFE-nr.:	3266963
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	629.000 kr.
Grundværdi:	168.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	503.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	134.400 kr.

Tilbehør:

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

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: Ja
Navn:
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 30.05.1968 lbnr. 934136-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_J-N_388

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgift.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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

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.

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.

Adresse: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Grundejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅET
Fritidshusforsikring, ANSLÅET
Renovation, ANSLÅET
Tømningsordning, ANSLÅET

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.566
995
400
150
4.500
2.600
1.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I alt

kr. 625.000
kr. 5.650
kr. 6.500
kr. 637.150

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

12.211

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.698 md./ 44.374 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.930 md./ 35.157 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: 30.04.2024
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: Koldkærlund 9, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 625.000

Sagsnr.: AR-0014-3813
Ejerudgift/md.: kr. 1.018

Dato: 02.05.2024

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