

## Salgsopstilling

Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Opdag muligheden for at skabe uforglemmelige minder i dette indbydende fritidshus beliggende i det naturskønne Koldkær. Med en samlet grundstørrelse på 2466 m<sup>2</sup> får du ikke blot et smukt hus på 82 m<sup>2</sup>, men også en ekstra grund, der rummer en overdækket carport og praktiske redskabsskure.

Hjemmets hjerte er den rummelige stue, der i åben forbindelse med samtalekøkkenet skaber det perfekte rum for samvær og hyggelige stunder. Fra stuen er der et smukt udsyn til den velanlagte have, hvor den store terrasse byder på afslapning under den elektriske markise. Her kan du nyde solrige dage og lune aftener. Haven indbyder til leg og afslapning i trygge, private rammer.

Huset byder på to gode værelser, der giver plads til familie og gæster, samt et funktionelt badeværelse. Entreen er rummelig og byder velkommen indenfor med god plads til overtøj og sko.

Denne ejendom er ideel for dem, der søger et fristed væk fra hverdagens travlhed. Her kan du trække stikket ud og nyde livet i rolige omgivelser, tæt på naturen og med nem adgang til områdets attraktioner. Med den ekstra grund er der rig mulighed for at udnytte pladsen til hobbyprojekter eller opbevaring af fritidsudstyr.

Gå ikke glip af chancen for at blive ejer af dette skønne fritidshus, hvor komfort, plads og natur går op i en højere enhed. Velkommen til Jyngehusene 2 - et fritidshus, der venter på at danne rammen om jeres næste kapitel.

### 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



# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024





Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

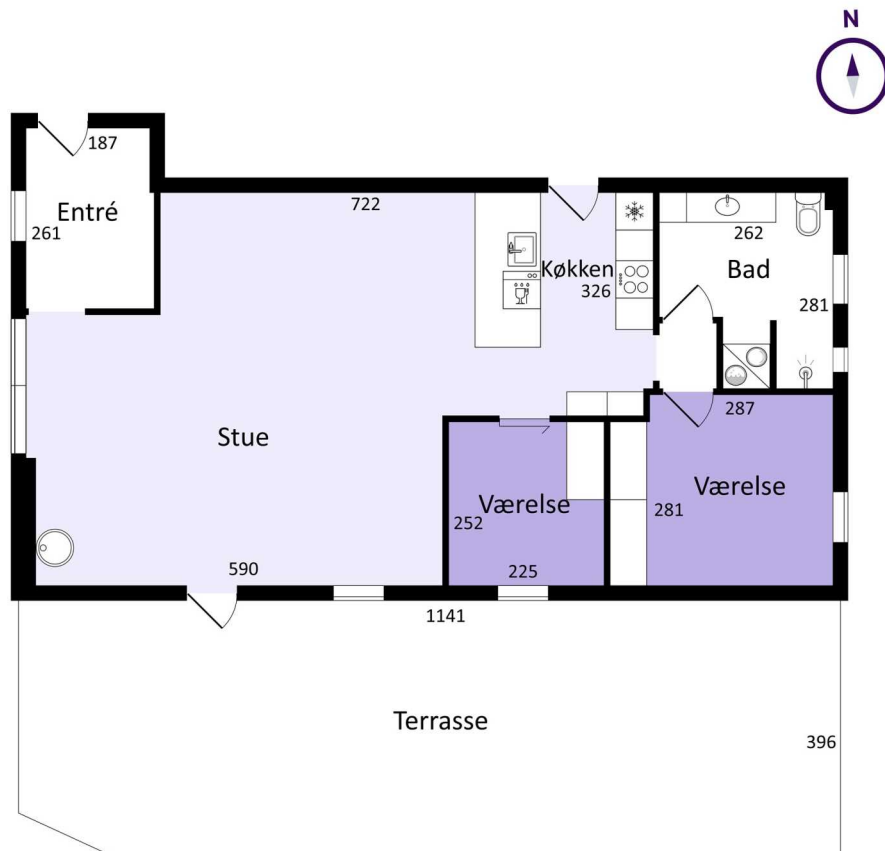
Dato: 31.08.2024



Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	36 i Hals By, Hals
BFE-nr.:	3266866
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1977

**Arealer**

Grundareal udgør:	2.466 m <sup>2</sup>
- heraf vej	964 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	82 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	31 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	21 m <sup>2</sup>
- heraf Indbygget udhus i carport	10 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	810.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	169.600 kr.

Tilbehør:

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

Vaskemaskine - AEG  
Tørretumbler - AEG  
Opvaskemaskine - Bosch  
Komfur - Frigor  
Emhætte - AEGDa 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

**Lokalplaner:**

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

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Møllestenen, Jyngehusene, Nørrestrand og Krøjbergvej

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.07.1969 lbnr. 933987-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76\_X-N\_52

Nr. 2 lyst d. 12.07.1969 lbnr. 933988-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76\_J-N\_272

Nr. 3 lyst d. 13.01.1977 lbnr. 933989-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 76\_K-N\_449

Nr. 4 lyst d. 19.07.1978 lbnr. 933990-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 76\_F-N\_299

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

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

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 salgsoptillingens 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. Der er bemærkninger med: Ulovlig el.

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 tilliknytning 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.

**Brændeovn:**

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

**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.

Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 795.000

 Sagsnr.: MP-0016-3063  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.305	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.255	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	4.320	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	7.246
Renovation	kr.	2.938	I alt	kr.	808.896
Rottebekæmpelse	kr.	58			
Grundejerforening	kr.	200			
			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		12.076			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.633 md./ 55.602 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.670 md./ 44.035 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>



Adresse: Jyngehusene 2, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 795.000Sagsnr.: MP-0016-3063  
Ejerudgift/md.: kr. 1.006

Dato: 31.08.2024

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