

Salgsopstilling

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Midtergade 7B, et indbydende byhus beliggende i hjertet af Hals, hvor hverdagens bekvemmeligheder er inden for rækkevidde. Dette hjem byder på 123 kvadratmeter veludnyttet boligareal, der er perfekt for familien, der ønsker at kombinere bylivets fordele med en rolig og hyggelig atmosfære.

Huset er placeret på en generøs grund på 1073 kvadratmeter, der giver masser af plads til udendørs aktiviteter og afslapning i den private have. Her kan du nyde solrige dage og stille aftener, mens børnene leger frit i de trygge omgivelser.

Beliggenheden er ideel for den moderne familie, der ønsker nærhed til byens puls. Her er du tæt på indkøbsmuligheder, hvor du nemt kan klare dagligdagens ærinder, og den lokale busforbindelse sikrer let adgang til omkringliggende områder. Alt sammen bidrager til en stressfri og komfortabel hverdag.

Midtergade 7B er et hjem, der kombinerer det bedste af to verdener: byens bekvemmeligheder lige ved døren og en fredfyldt base, hvor familien kan trives. Med en velovervejet indretning og en rummelig have er dette hus klar til at danne rammen om jeres næste kapitel.

Opdag glæden ved at bo centralt i Hals med alt, hvad hjertet begærer, inden for nem rækkevidde. Midtergade 7B er et oplagt valg for dem, der søger et hjem, der kan danne rammen om mange års gode minder. Vi glæder os til at byde dig velkommen hjem.

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.

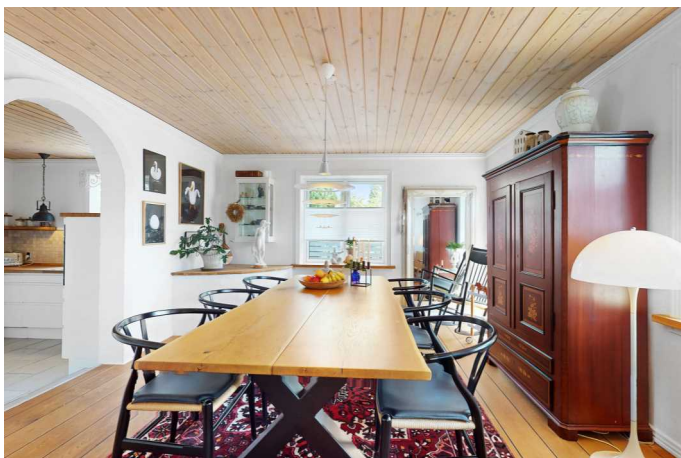
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024



Estaldo

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

Estaldo®

Digital ejendomsmægler

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024



Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	142 a Hals By, Hals
BFE-nr.:	3268630
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/2013

Arealer*

Grundareal udgør:	1.073 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	77 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	47 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	55 m ²
- heraf Garage	55 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Lokalplan 5.42 Bevarende lokalplan for Hals Midtby

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Bymidte**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 12.07.1895 lbnr. 936971-76 Tillægstekst Dok om skel Filnavn:
76_U-N_128
Nr. 2 lyst d. 07.01.1975 lbnr. 936973-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midlerDer henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	986.000 kr.
Grundværdi:	297.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	788.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	237.600 kr.

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

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

Køle frys gorenja
Induktion plade Voss
Emhætte termex
Opvaskemaskine aeg
Varmluft ovn m. Pyrolyse Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.273 Forbrug: 18,41 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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: Energimærke C.

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 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.595.000

 Sagsnr.: SC-0021-0128
 Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.023	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr. 1.758	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Husforsikring	kr. 4.128	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Røttekæmpelse, 2023	kr. 92		kr.	
Renovation, Abonnement, bolig jf. forsyningen	kr. 2.094	I alt		1.614.450
Renovation, Tømning af minicontainere, bolig, 140L hver 2. uge, jf. forsyningen	kr. 988	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	13.082			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.122 md./ 109.466 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.258 md./ 87.091 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: 19.06.2024
 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/landingsseite>

Adresse: Midtergade 7B, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: SC-0021-0128
Ejerudgift/md.: kr. 1.090

Dato: 19.06.2024

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: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