

Salgsopstilling

Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Østerpark 18, en indbydende villa beliggende i det familievenlige Ulsted, hvor hverdagens bekvemmeligheder er inden for rækkevidde. Dette hjem byder på 104 veludnyttede kvadratmeter, der står klar til at danne rammen om dit nye kapitel.

Huset, der oprindeligt er opført i 1969, har gennemgået betydelige forbedringer i 2020, herunder et nyt køkken/alrum og badeværelse samt modernisering af værelser og indbygningskabe, alt sammen udført i en stil, der respekterer boligens oprindelige charme.

Træd indenfor i den rummelige gang, der leder dig videre til hjemmets tre værelser, alle indrettet til at imødekomme familiens behov. Det moderne badeværelse og praktiske bryggers komplementerer boligens funktionelle layout. Hjertet i hjemmet er det store stue/alrum, hvor familien kan samles og nyde hinandens selskab i lyset fra de store vinduespartier.

Udenfor venter en dejlig lukket have, der indbyder til leg og afslapning i trygge rammer. Haven er en oase, hvor årstidernes skiften kan nydes i fulde drag, og den stille villavej sikrer en fredfyldt atmosfære.

Med kort afstand til både skole og daginstitution er dette hjem ideelt for børnefamilien, der værdsætter nærhed til dagligdagens nødvendigheder samt et trygt lokalsamfund.

Østerpark 18 er mere end bare en adresse; det er en mulighed for at skabe et hjem fyldt med varme og glæde. Huset står klar til indflytning, så du og din familie kan begynde jeres nye eventyr uden besvær. Lad Østerpark 18 blive rammen om jeres fremtidige minder.

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.

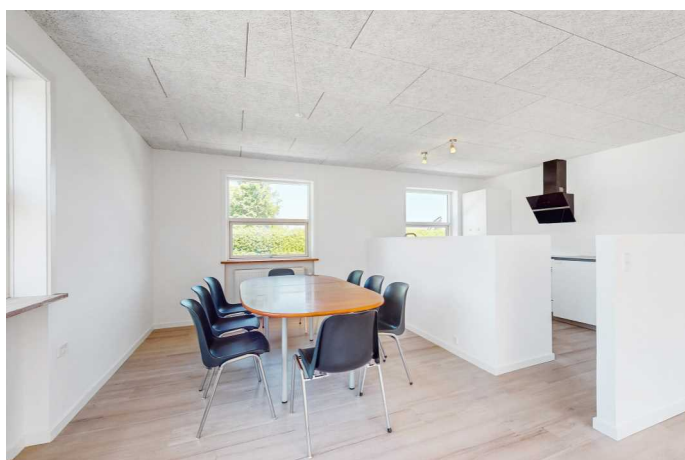
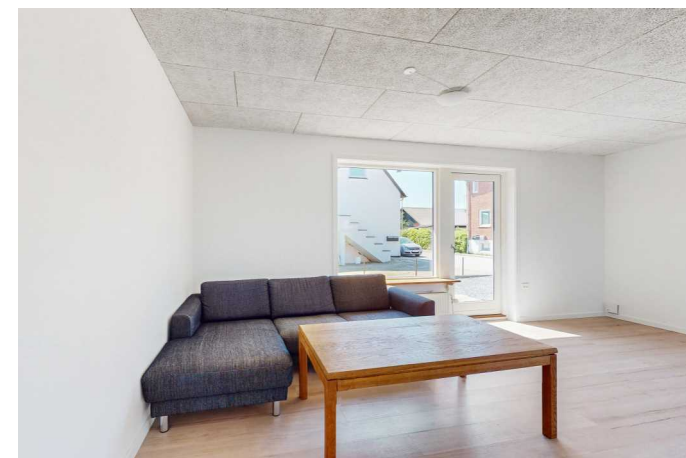
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

Dato: 23.07.2024



Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

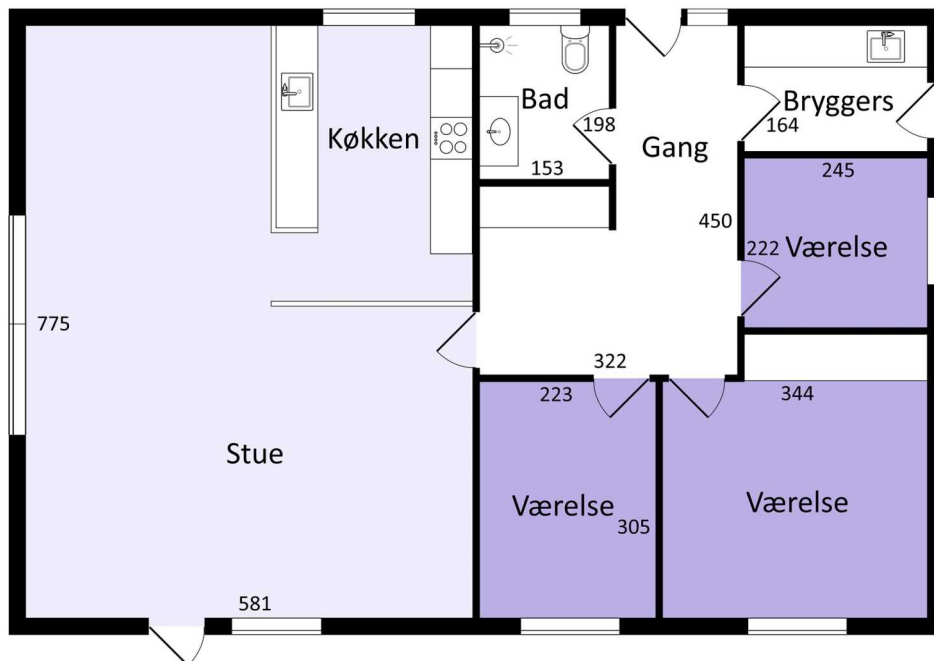
Dato: 23.07.2024



Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	44 ø Ulsted By, Ulsted
BFE-nr.:	3285339
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	568.000 kr.
Grundværdi:	150.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	454.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	120.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	720 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Garage	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Østerpark

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1968 lbnr. 972712-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals Kontantpris: kr. 598.000		Sagsnr.: MP-0018-5869 Ejerudgift/md.: kr. 867	Dato: 23.07.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted 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	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 12.202 Forbrug: 14,40 MWh fjernvarme Udgiften er beregnet i år: 2015 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke		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.	
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 ejerudgifter.		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.	
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.		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.	
		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.	

Adresse: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Røttebekæmpelse, 2023
Renovationkr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
2.317
888
4.149
52
3.000Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr.
kr.
kr.
kr.
598.000
5.450
8.000
611.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.406

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.467 md./ 41.607 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.756 md./ 33.074 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: 23.07.2024
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: Østerpark 18, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 598.000

Sagsnr.: MP-0018-5869
Ejerudgift/md.: kr. 867

Dato: 23.07.2024

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