

REAL



Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	187
Kontant	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.684	Grund m ²	1.185
Byggeår	1987	Energimærke	B

Sagsnr. **448-0358**

RealMæglerne Hals ApS

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026



Unik arkitekttegnet villa med udendørs swimmingpool, vinkælder og charmerende vinterstue.

Velkommen til denne unikke arkitekttegnede villa beliggende på den charmerende Lucernehaven 62 i Ulsted, 9370 Hals. Her får du en villa, der skiller sig ud fra mængden – både med dens spændende arkitektur, luksuriøse faciliteter og en beliggenhed, der indbyder til et liv i naturskønne omgivelser.

Villaen, der er opført i 1987, ligger på en velplejet grund på 1.185 m² og byder på hele 187 m² bolig samt en vinkælder på 29 m². Den arkitekttegnede grundmurede konstruktion udstråler kvalitet og stil. Når du nærmer dig ejendommen, bliver du mødt af en stor, flisebelagt indkørsel, der giver plads til flere biler, samt en praktisk garage og en carport – begge placeret lige ved indgangen, hvilket sikrer nem adgang og bekvem parkering.

Husets hjerte er det åbne køkken og alrum, der inviterer til samvær og hyggelige stunder. Det rummelige køkken er udstyret med moderne faciliteter og har udgang til en vestvendt, nedsænket flisebelagt terrasse – perfekt til solrige eftermiddage og aftener. Fra terrassen er der adgang til en privat swimmingpool, som inviterer til afslapning og forfriskende bad i sommermånederne. Den store terrasse er ideel til grillarrangementer, familieudflytter eller blot at nyde den smukke udsigt.

Udenfor finder du også en anden stor, vestvendt terrasse med redskabskur, blomsterbede og drivhus – ideelle rammer for haveglæde, dyrkning af grøntsager, blomster eller blot afslapning i det fri. Villaen rummer desuden et dejligt soveværelse med walk-in-closet og eget badeværelse med både brus og badekar – et privat tilflugtssted for ro og komfort.

En helt særlig feature ved denne ejendom er den store ude-vinterstue, der er perfekt til årets alle sæsoner. Her kan du nyde lyset og den åbne atmosfære, mens du har direkte adgang til den sydvendte terrasse og swimmingpoolen. Fra vinterstuen er der adgang til vinkælderen via en elegant muret spindeltrappe.

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: Michael Steinmann Calundan

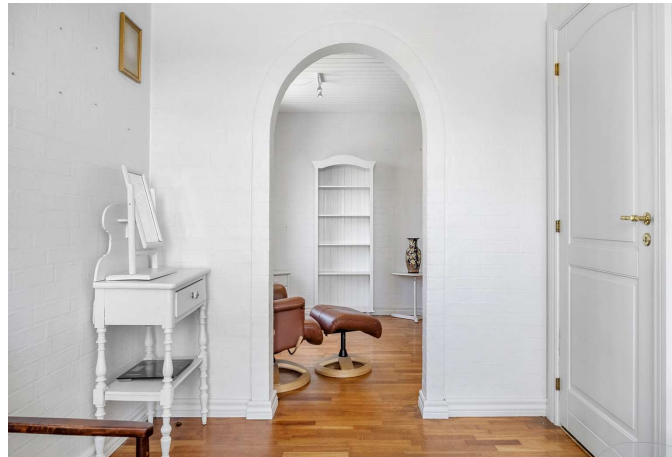
Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

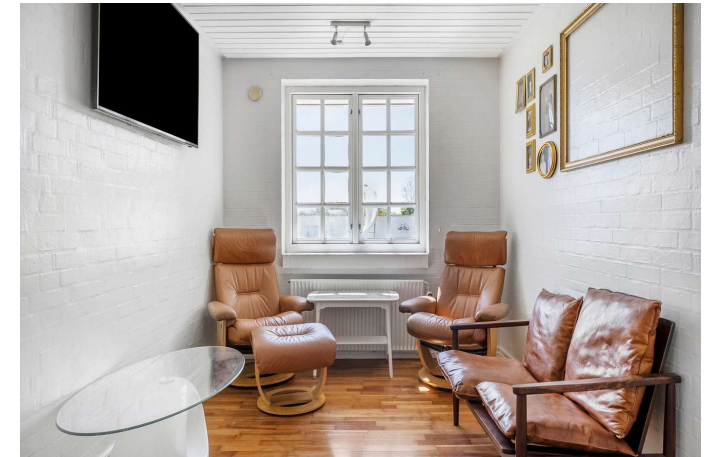
Dato: 04.07.2026



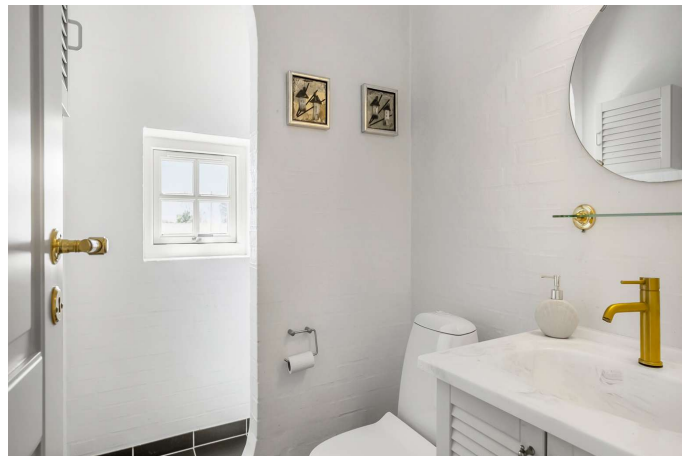
Bryggers



Værelse med egen stue



Værelse med egen stue



Gæstebadeværelse v/bryggers



Værelse v/bryggers



Køkken

Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026



Køkken



Køkken



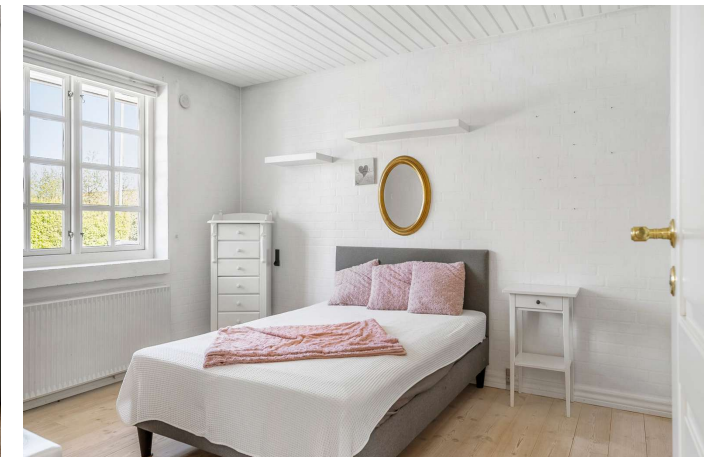
Spisestue med udgang til terrasse og swimmingpool



Udgang til terrasse og swimmingpool



Spisestue



Soveværelse m/Walk-In og eget badeværelse

Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026



Walk-In



Soveværelse



Badeværelse med kar og brus



Ude-/vinterstue med nedgang til vinkælder



Ude-/vinterstue med nedgang til vinkælder



Vinkælder med kølerum

Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026



Vinkælder



Hvælvede lofter i vinkælder



Swimmingpool



Terrasse og swimmingpool



Swimmingpool



Terrasse og udendørsbruser ved swimmingpool

Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026



Drivhus og terrasser



Terrasse



Terrasse



Facade og ude-/vinterstuen



Stor flisebelagt indkørsel med garage og carport



Garage



Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

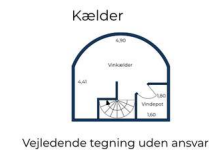
Dato: 04.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.



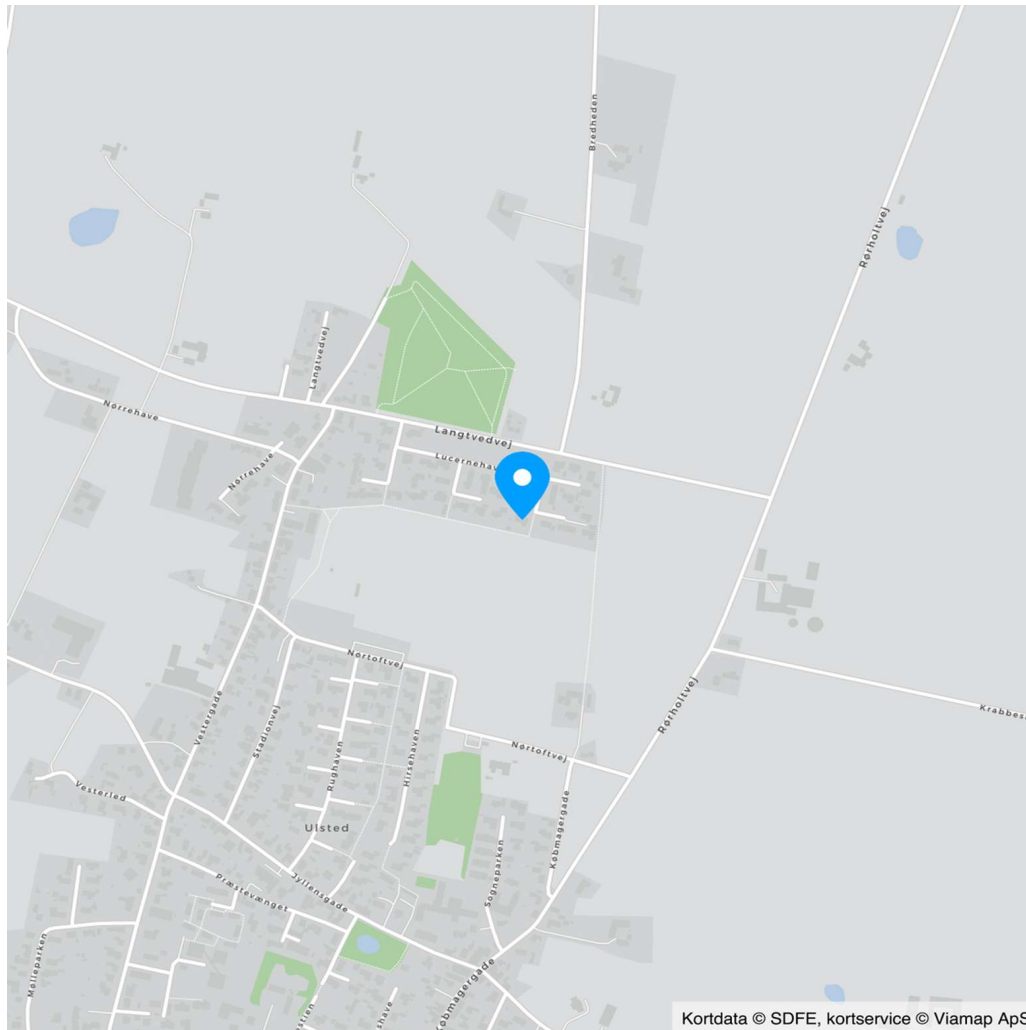
Plantegning vinkælder



Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026



Kort

Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 37ee Ulsted By, Ulsted
BFE-nr.: 3285228
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1987

Arealer**

Grundareal: 1.185 m²
Boligareal i alt: 187 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 29 m²
Garage: 39 m²
Udhus: 48 m²
Drivhus: 10 m²
Udhus: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.359.000
Grundværdi: 402.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.087.200
Grundlag for grundskyld: 321.600

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.09.1979 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 19.02.1985 - Lokalplan nr. 4.04

Planer

Kommuneplan 9.3.B1 - Lucernehaven og Langtvedvej
Lokalplan 4.04 - Lokalplan 4.04 Boligområde ved Lucernehaven

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Voss), Mikrobølgeovn (Electrolux), Ovn (Voss), Vaskemaskine (Gram), Tørretumbler (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring A/S
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 ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Ulsted Varmeværk

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.545	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	310	I alt	kr.	1.818.150
Husforsikring	kr.	8.320	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.214			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.839 md. / 94.065 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Lucernehaven 62, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0358
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 04.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.321.000
Nr. 4: hovedstol kr. 975.000
Nr. 5: hovedstol kr. 109.000
Nr. 6: hovedstol kr. 329.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Kontantbehov ved køb

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.

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til handlens berigtigelse, herunder udstedelse af skøde og eventuelt sælgerpantebrev, udarbejdelse af refusionsopgørelse samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Er I på Boligjagt? Så del jeres boligdrømme med os i dag! Bliv oprettet som Guldkøber i vores kundekartotek med det samme! Vi glæder os til at hjælpe jer videre med jeres boligdrømme. Husk at det er helt gratis at spørge. Så spørg os gerne.