



REAL

Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	66
Kontant	525.000	Værelser	2
Ejerudgift	596	Grund m ²	1.485
Byggeår	1988	Energimærke	B

Sagsnr. **448-0370**

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: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026



Hyggeligt rækkehus med skøn udestue, privat have og naturskøn beliggenhed i rolige Ulsted.

Velkommen til Præstevænget 30 i Ulsted – en hyggelig og velindrettet ejerlejlighed, opført som et rækkehus, hvor du får en fredelig beliggenhed, naturskønne omgivelser og en bolig, der er lige til at flytte ind i.

Boligen byder på 66 veldisponerede kvadratmeter, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt. Allerede når du træder indenfor, mødes du af en lys og indbydende entré med god plads til at hænge overtøjet og stille skoene. Herfra leder en mindre fordelingsgang dig videre rundt i boligen.

Fra fordelingsgangen er der adgang til et dejligt soveværelse med en behagelig størrelse, hvor der er plads til både dobbeltseng og opbevaring. Her er rammerne skabt for rolige nætter og en afslappende atmosfære. Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med håndvask, toilet og bruseniche, ligesom der også er god plads til både vaskemaskine og tørretumbler, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem.

Boligens naturlige samlingspunkt er uden tvivl det store og lyse opholdsrum, hvor køkken, spiseafdeling og stue smelter sammen i ét åbent og indbydende miljø. Her er der plads til både hverdagens rolige stunder og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Køkkenet ligger i åben forbindelse med opholdsrummet, så man altid kan være en del af fællesskabet, hvad enten der laves mad eller dækkes op til gæster.

De store vinduespartier bidrager med et skønt lysindfald og skaber en behagelig forbindelse mellem boligens indendørs og udendørs rammer. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig udestue, som fungerer som et ekstra opholdsrum gennem store dele af året. Her kan morgenkaffen nydes i rolige omgivelser, eller aftenen kan forlænges, mens haven og naturen danner den perfekte kulisser.

Fra udestuen træder du direkte ud på boligens egen private, lukkede have.

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: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Spiseplads ved køkken



Fordelingsgang



Køkken



Soveværelse

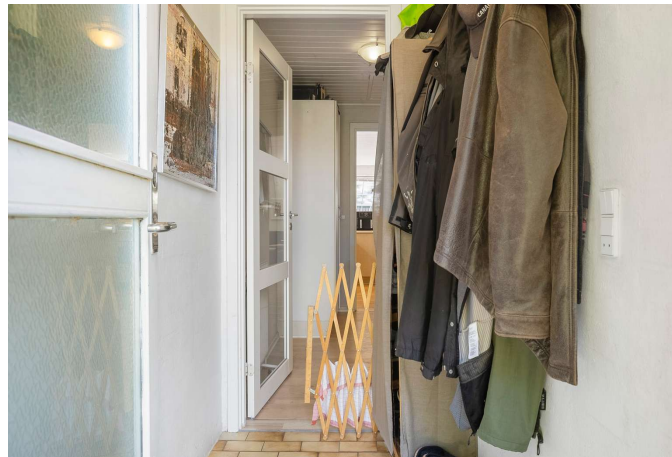
Adresse: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

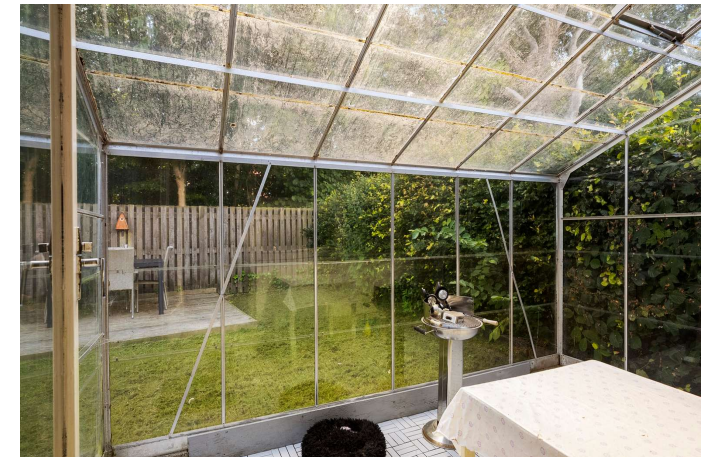
Dato: 03.08.2026



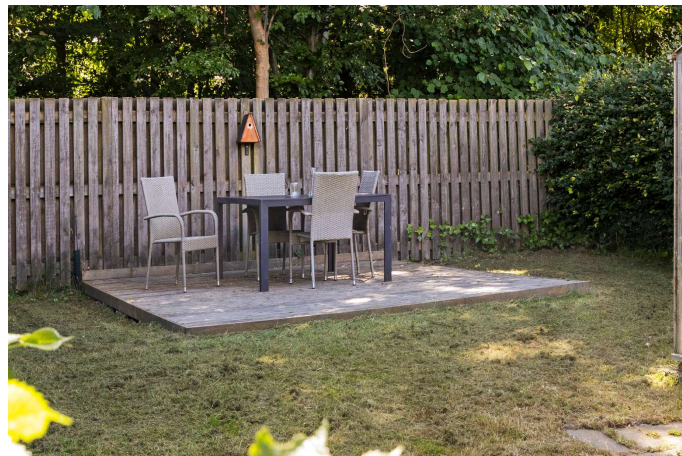
Badeværelse



Entré



Udestue



Terrasse i haven



Set fra haven



Fællesareal

Adresse: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026

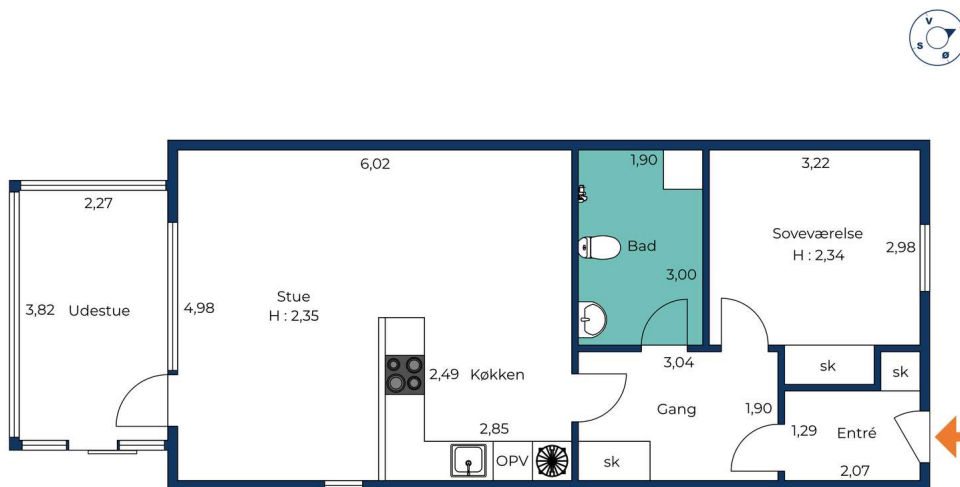


Parkering og carporte

Adresse: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

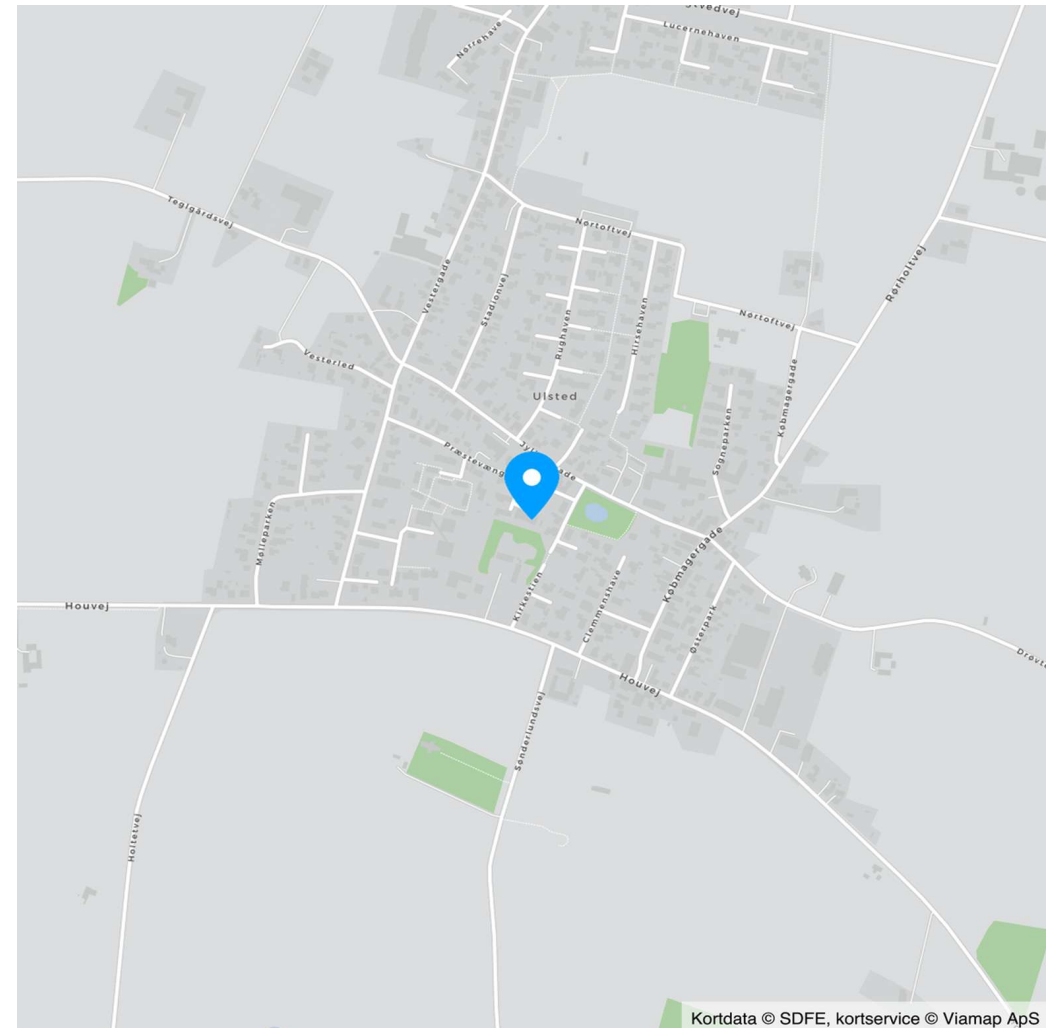
Dato: 03.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	100f Ulsted By, Ulsted
BFE-nr.:	401824
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	495.000
Grundværdi:	123.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	396.000
Grundlag for grundskyld:	98.400

Arealer**

Tinglyst areal:	93 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	66 m ²
Heraf 18 m2 loftrum + 9	27 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²

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

* 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: 16.01.1970 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 17.03.1988 - Vedtægter for ejerforening, Præstevænget 20-30, Ulsted, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 9.3.B3 - Mølleparken, Vestergade, Præstevænget m.fl.

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.300 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
 Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.020	Kontantpris	kr.	525.000
Grundskyld	kr.	728	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.050
Fællesudgifter Ejerforening	kr.	4.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	200	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
			I alt	kr.	540.375
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.	7.148			

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 2.915 md. / 34.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.331 md. / 27.966 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: 09.07.2026

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: Præstevænget 30, Ulsted, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 525.000

Sagsnr.: 448-0370
Ejerudgift/md.: kr. 596

Dato: 03.08.2026

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. 5.000
Nr. 4: hovedstol kr. 433.000
Nr. 5: hovedstol kr. 85.000
Nr. 6: hovedstol kr. 12.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Præstevænget 20-30

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1 / 6

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Udlejning tilladt.

Husdyr tilladt.

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.