

REAL



Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	98
Kontantpris	1.465.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.109	Grund m2	1.051
Byggear	2007		

Sagsnr. **448-0315**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til en unik mulighed for at erhverve dette flotte og velbeliggende sommerhus på Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals. Dette moderne sommerhus fra 2007 byder på 98 kvadratmeter veldisponerede boligarealer samt en skøn overdækket terrasse på 16 m² – ideel til hyggelige udendørsoplevelser og sommerdage i solen. Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker at bo natursmukt og samtidigt have kort afstand til både byliv og børnevenlige strande.

Dette sommerhus er opført i kvalitetsmaterialer og har et stilfuldt, tidssvarende design, der emmer af både komfort og funktionalitet. Huset er opført med fokus på lysindfald og åbne løsninger, hvilket skaber en varm og indbydende atmosfære. Her får du tre gode værelser, alle med indbyggede skabe, hvilket sikrer rigelig opbevaringsplads til både ferie- og hverdagsgoder. Derudover er der en stor hems, som kan bruges til ekstra sovepladser, leg, eller opbevaring – perfekt til familie med børn eller gæster.

Det store badeværelse er indrettet med moderne faciliteter, herunder et afslappende spabad, hvor man kan nyde rolige stunder efter en aktiv dag ved stranden eller på cykel- og vandreture i området. Badeværelset har desuden gode opbevaringsmuligheder og moderne inventar, hvilket bidrager til en behagelig hverdag.

Det lyse og funktionelle køkken er et centralt omdrejningspunkt i huset, med en stor spiseplads, der nemt rummer familie og venner til hyggelige måltider. Køkkenet er åbent forbundet med opholdsstuen, hvilket skaber en rummelig og social atmosfære. Her kan du slappe af foran brændeovnen, som giver en varm og hyggelig stemning i de kolde måneder. Gangen, køkkenet og badeværelset er udstyret med komfortabel el-gulvvarme, hvilket sikrer en varm og behagelig atmosfære året rundt.

Huset er placeret på en 1.051 m² stor grund, der giver rig mulighed for udendørsaktiviteter, leg og blomsterhave. Den overdækkede terrasse er ideel til udendørs spising, afslapning eller blot som et sted at nyde solen i godt selskab. Det rolige område ved Skovsgårdsvej er kendt for sine gode naboer, fredelige omgivelser og grønne omgivelser – et perfekt sted for familier, par eller den aktive fritidsudøver.

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: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026



Køkken med udgang til haven



Køkken / Alrum



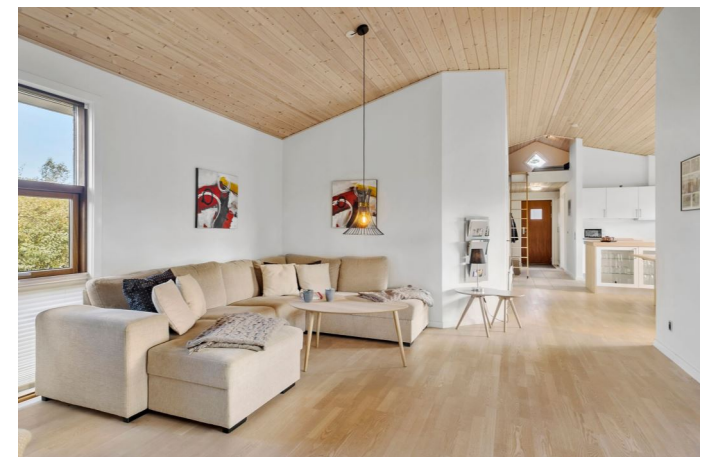
Overdækket terrasse



Køkken / Alrum



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue

Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Hems



Sommerhuset

Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026



Sommerhuset

Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

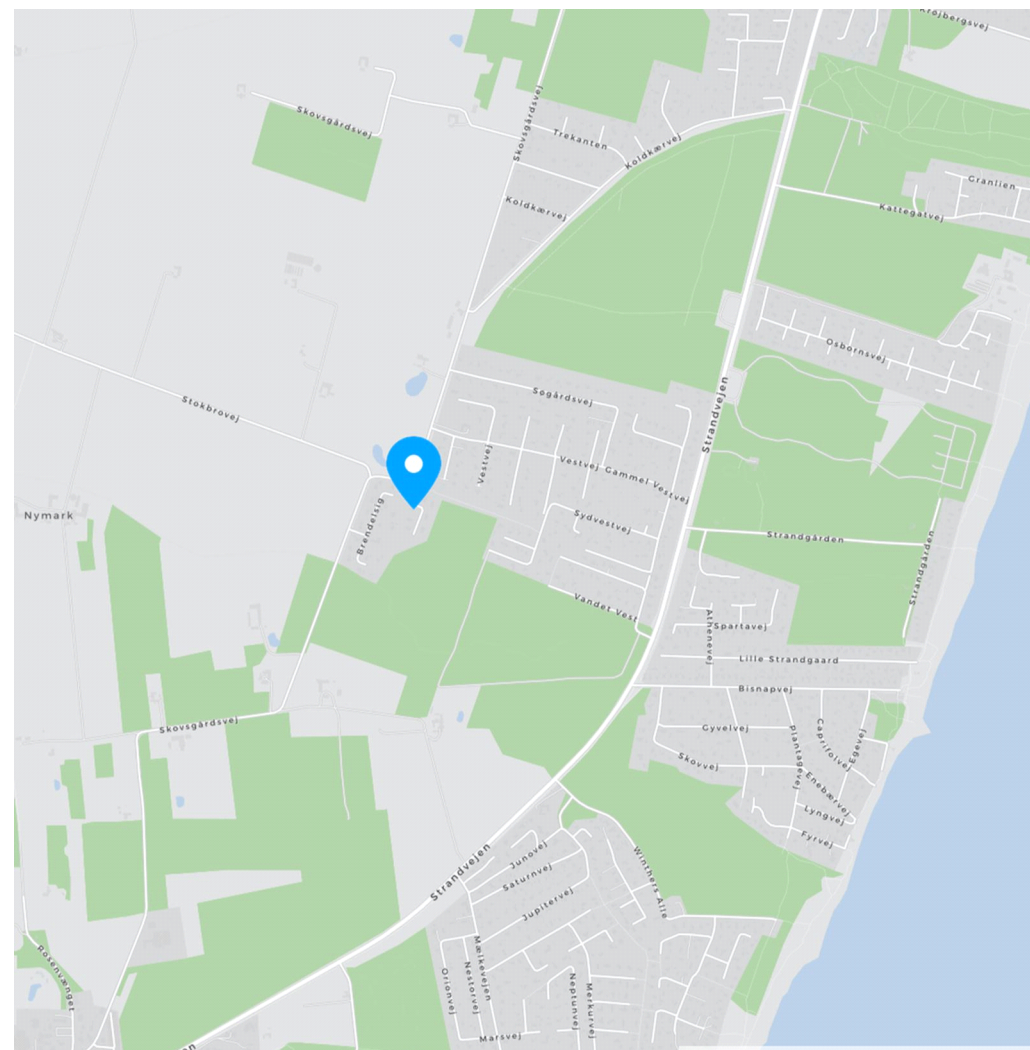
Dato: 30.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	27 dm Hals By, Hals
BFE-nr.:	9809588
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2007

Arealer

Grundareal udgør:	1.051 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	98 m ²
- heraf Overdækket terrasse	16 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.216.000 kr.
Grundværdi:	200.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	972.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	160.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

25.02.2005 Lokalplan nr 7.25.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S7 - Sydvestvej, Vestvej m.fl.
Lokalplan 7.25 - Sommerhusområde ved Skovsgårdsvej/Sydvestvej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte af mærket Gorenje. Komfur af mærket Gorenje. Køle/fryseskab af mærket Gorenje. Opvaskemaskine af mærket Siemens. Vaskemaskine af mærket Blomberg.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige effekter og nips samt ting i udhus.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
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: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring A/S, Alm. Brand forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Udlejning:

Jf. udlejningsbudget fra Feriepartner, vil sommerhuset kunne indbringe en anslået årlig lejeindtægt på kr. 50.140,-



Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026



Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.961	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.465.000
Grundskyld	kr.	1.184	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	2.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.650
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	1.482.294
Grundejerforening	kr.	28	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	676			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	168			
Vejvedligeholdelse, anslået	kr.	500			

Ejerudgift i alt 1 år

13.312

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.999 md./ 95.991 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.455 md./ 77.456 år v/25,40%
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: 27.01.2026
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: 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.



Adresse: Skovsgårdsvej 34, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.465.000

Sagsnr.: 448-0315
Ejerudgift/md.: kr. 1.109

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovsgårdsvej 34-52

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 Sommerhusjagt?

Så del jeres sommerhusdrømme 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.

Du træffer dagligt Michael Steinmann Calundan & Camilla Hylby Rosengaard i butikken på Aalborgvej 19.