



REAL

## Sønderskovvej 22, 9370 Hals

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>97</b>  |
| Kontantpris      | <b>595.000</b>       | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.059</b>         | Grund m2    | <b>428</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1922/1994</b>     | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **448-0229**

**RealMæglerne Hals ApS**

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://www.realmaeglerne.dk/hals)



# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Hals ApS  
Ejendomsmægler MDE / CVR-nr. 43179489  
Aalborgvej 19 / 9370 Hals  
Tlf. 98750300 / hals@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/hals](http://www.realmaeglerne.dk/hals)

REAL

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til Sønderskovvej 22 — et charmerende byhus beliggende centralt i Hals. Dette hus er ideelt for parret eller den enlige, der ønsker at bo tæt på byens faciliteter og samtidig nyde godt af et godt naboskab. Med kort afstand til skole, Rema 1000, Coop365 og de lokale specialforretninger, gør beliggenheden det nemt at opfylde hverdagens behov.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en rummelig og indbydende stue. Her er der rig plads til både sofaarrangement og underholdning, hvilket skaber en varm atmosfære for hyggelige stunder og sociale sammenkomster. Køkkenet er praktisk indrettet med masser af arbejdsplads og opbevaringsmuligheder, samt plads til et stort spisebord, hvor der er mulighed for at samles om morgenmaden eller de festlige middage. På førstesalen finder du to gode værelser, der begge tilbyder en plads til ro og afslapning. Reposen mellem værelserne fungerer som et hyggelig ekstra rum, hvor du har mulighed for at indrette et lille læsehjørne eller skabe en ekstra opbevaringsløsning. Et af husets store plusser er det rummelige bryggers, der er masser af plads til opbevaring af overtøj, sko og alt det, man har brug for i en travl hverdag.

Den aflukket have giver en fredfyldt oase i byen, hvor du kan nyde morgenkaffen på terrassen eller grillaftener med venner og familie om sommeren. Carporten til huset giver god plads til opbevaring af cykler, haveredskaber eller andre genstande, der gør hverdagen mere praktisk.

Siden sælger har overtaget boligen, er der blevet arbejdet på at lysne huset op, så det fremstår friskt og indbydende.

Vi ser frem til at byde dig velkommen i dit nye 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: Camilla Hylby Rosengaard



Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025

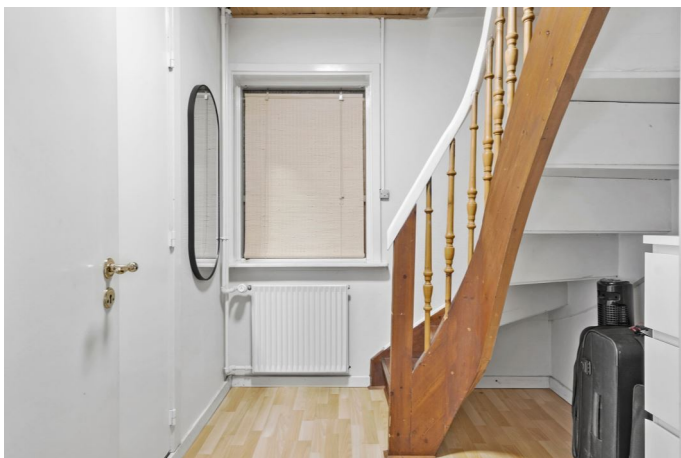




Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025





Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025





Adresse: Sønderkovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025



Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

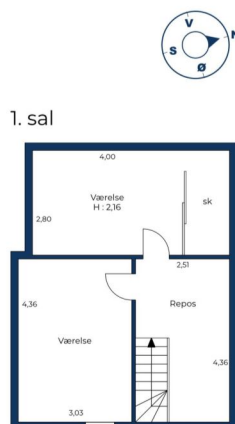
Dato: 05.12.2025

Stueplan

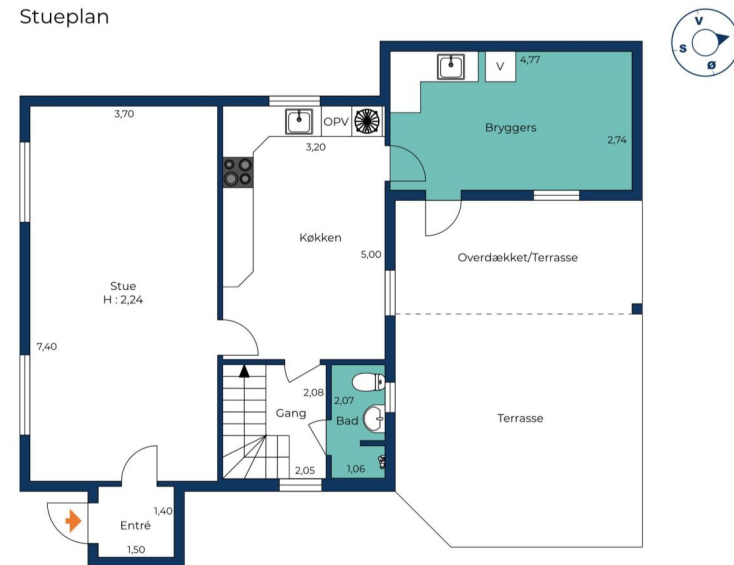


Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

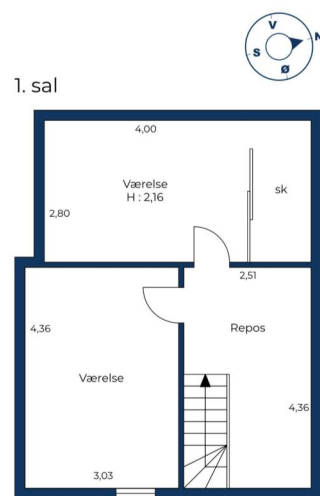
**REAL**



Adresse: Sønderkovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

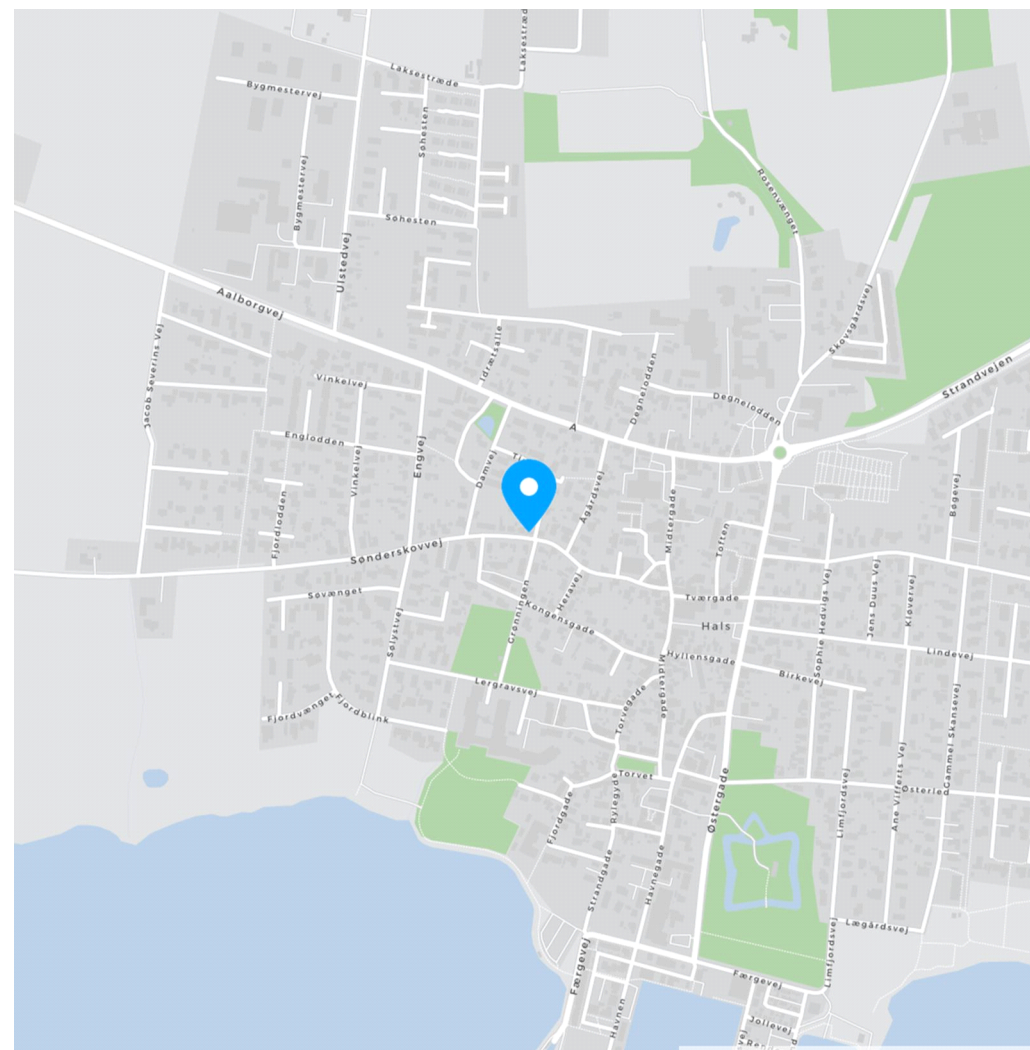
Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**







Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                       |
| Må benyttes til:    | Beboelse                            |
| Kommune:            | Aalborg                             |
| Matr.nr.:           | 133 c Hals By, Hals                 |
| BFE-nr.:            | 3268588                             |
| Zonestatus:         | Byzone                              |
| Vand:               | Hals Vandværk                       |
| Vej:                | Offentlig                           |
| Kloak:              | Afløb til til offentlig kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 1922/1994                           |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 696.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 192.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 556.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 153.600 kr. |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 428 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej                | 2 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:          | 97 m <sup>2</sup>  |
| - heraf udnyttet tagetage: | 20 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Carport:        | 15 m <sup>2</sup> |

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

12.07.1895 Dok om skel.  
01.11.1990 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp. lån i off. midler, Tillige lyst  
pantstiftende. (Ikke tilgængelig)

##### **Planer:**

Kommuneplan 2021.  
Kommuneplan 9.4.B1 - Villabyen.  
Lokalplan 5.42 - Bevarende lokalplan for Hals Midtby.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Huset leveres med loftslamper, røgalarmer og gardiner, som er installeret. Køleskab, komfur og opvaskemaskine er gamle, men  
fungerer fint og er inkluderet.  
Alle møbler er nyere eller mindre end 1 år gamle og kan evt. forhandles med.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 20,87 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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: 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 E.

**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.

**Områdeklassificering:**

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 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.

**Vedr. bevaringsværdi:**

Jf. www.kulturarv.dk er ejendommen klassificeret med bevaringsværdi 5. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.





Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                              |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |         |
|------------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 2.840  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 595.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 1.137  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.500   |
| Husforsikring                | kr. | 5.104  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 5.450   |
| Renovation                   | kr. | 3.500  | I alt                            | kr. | 607.950 |
| Rottebekæmpelsesgebyr - 2025 | kr. | 127    |                                  |     |         |

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

12.708

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 3.195 md./ 38.345 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.582 md./ 30.982 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: 04.12.2025  
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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.059

Dato: 05.12.2025

**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:**

**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.: 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<sup>®</sup>

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.

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