

REAL



Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	545.000	Værelser	3
Ejerudgift	784	Grund m2	2.517
Byggear	1978		

Sagsnr. **448-0309**

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: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende og velholdte sommerhus beliggende midt i naturens stille ro i et stille område – Smalby Hedevej 55 ved Melholt. Her finder du et dejligt og autentisk sommerhus, som emmer af sjæl og nostalgi, omgivet af skov, vild natur og et rigt dyreliv. En sjælden mulighed for at erhverve sig et fristed, hvor freden og naturens lyde er i centrum.

Sommerhuset er opført i 1978 og fremstår yderst velholdt med mange originale detaljer bevaret. Med et boligareal på 58 m² samt en 12 m² stor indbygget udestue, får du her et hus, der er både hyggeligt og funktionelt. Huset ligger på en stor naturgrund på hele 2.517 m², som giver masser af luft og mulighed for at nyde privatlivet fuldt ud – hvad end det er med kaffe på terrassen, en god bog i hængekøjen eller aftensmad omkring bålfadet.

Indvendigt byder huset på en rummelig og praktisk entré, et pænt og nydeligt badeværelse med bruseniche samt et stort og lyst soveværelse med indbyggede skabe. Dertil kommer et ekstra værelse – perfekt som gæsteværelse eller til børnene – også med god skabsplads. Hjerteret i huset er det skønne, åbne køkken/alrum/stue med loft til kip, som skaber en skøn rumfornemmelse. Herfra er der direkte udgang til den hyggelige udestue, hvor vinduespartiet dog snart trænger til en opdatering – en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg.

Der er tænkt på løbende vedligehold og forbedringer: I 2017 blev el-tavlen udskiftet, ligesom hoveddøren og vinduerne blev udskiftet med nye og energivenlige løsninger. I 2021 blev der anlagt en stor, flisebelagt terrasse omkring størstedelen af huset – ideel til solrige dage og sommernætter med grill og gæster. I 2023 er taget blevet renset og malet, hvilket giver huset et velplejet og opdateret udtryk.

Beliggenheden i det smukke naturområde omkring Melholt gør dette sommerhus til noget ganske særligt. Her er højt til himlen, frisk luft og et rigt dyre- og planteliv – perfekt til naturelskeren, der drømmer om ro og fordybelse i smukke omgivelser med masser af biodiversitet. Der er nem adgang til både skov og strand samt kort køreafstand til både Hou, Hals, Asaa og Dronninglund.

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: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025



Opholdsrum



Opholdsrum



Køkken



Spiseplads



Udestue



Opholdsrum

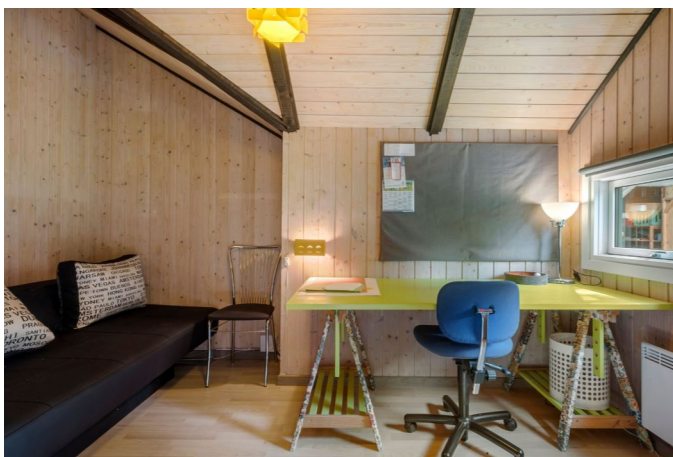
Adresse: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

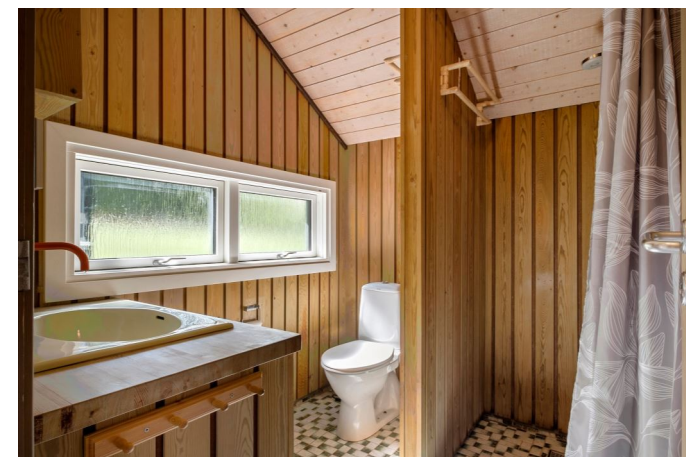
Dato: 20.08.2025



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Håndvask badeværelse



Terrasse



Sommerhuset

Adresse: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

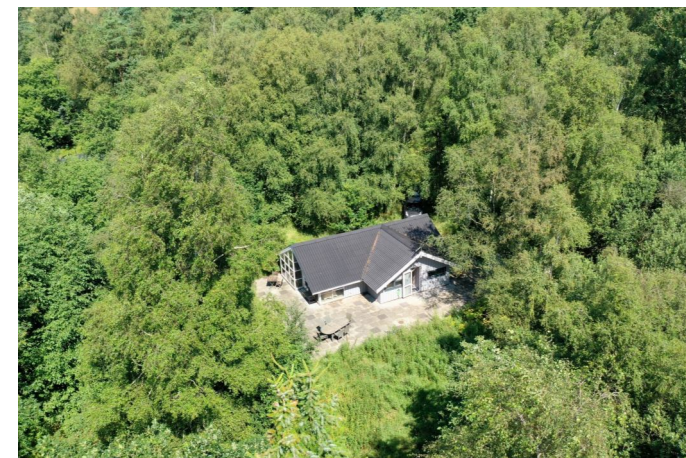
Dato: 20.08.2025



Set fra indkørslen



Dronebillede



Dronebillede



Dronebillede

Adresse: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

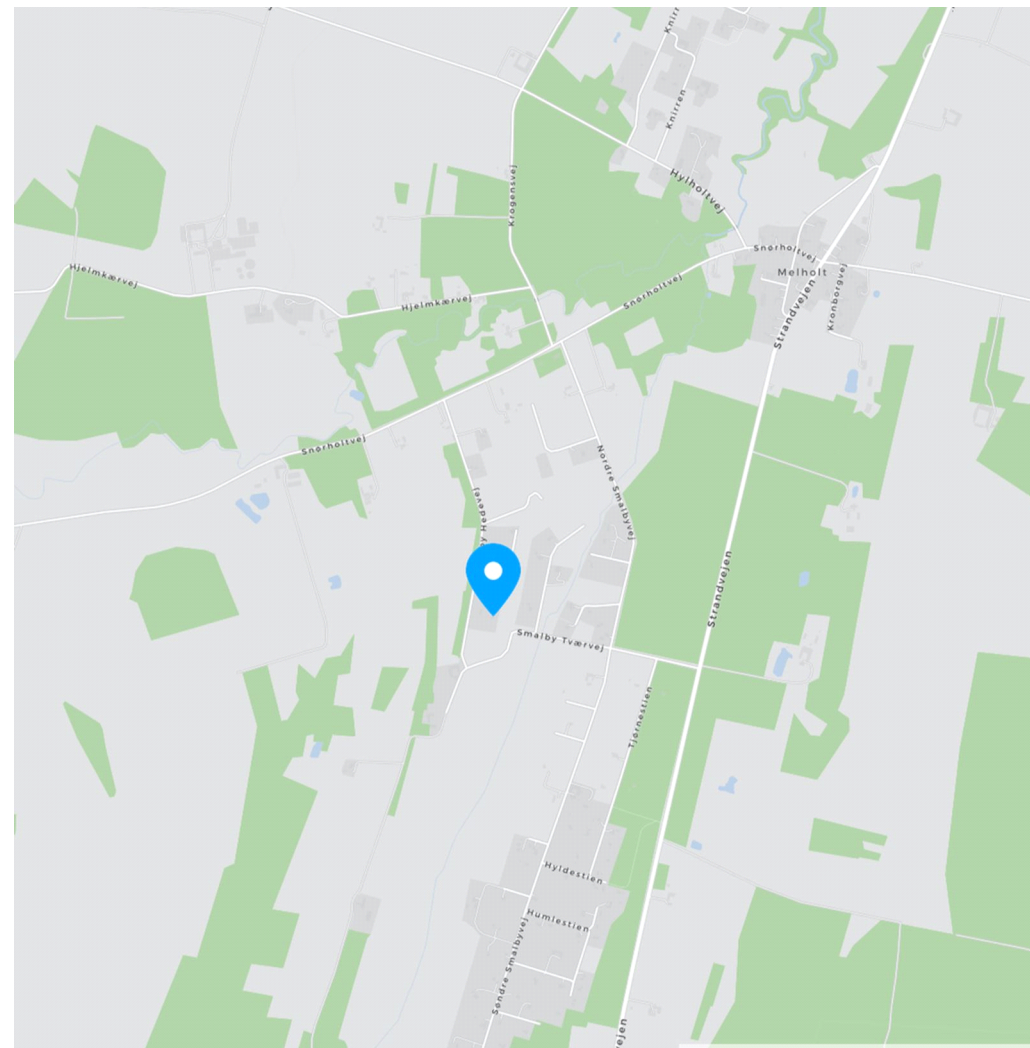
Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	23 aø Melholt Ejerslav, Aså-Melholt
BFE-nr.:	3183715
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Melholt Vandværk
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Septiktank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1978

Arealer

Grundareal udgør:	2.517 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
- heraf Indbygget udestue	12 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	442.000 kr.
Grundværdi:	113.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	353.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	90.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

13.05.1976 Byplanvedtægt nr. 3.
15.06.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fælles arealer.

Planer:

Kommuneplan 2021 - 2033.
Kommuneplanramme 33-S-03 - Sommerhusområde ved Smalby.
Lokalplan 33-S-03.01 - Sommerhusområde ved Smalby.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab af mærket AEG. Emhætte af mærket Blomberg. Kogeplade af mærket Blomberg. Miniovn af mærket Albaline.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring 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 A/S, Alm. Brand forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ang. udstykning:

Ifølge lokalplan nr. 33-S-03.01, § 4.1 må ejendomme indenfor lokalplanen ikke udstykkes yderligere.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.803	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.546	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.289	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	2.261	I alt	kr.	556.652
Rottebekæmpelse 2025	kr.	93	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.		
Tømning af septiktank	kr.	412			
Ejerudgift i alt 1 år		9.404			

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 3.038 md./ 36.457 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.402 md./ 28.828 år v/27,36%
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: 19.08.2025
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: Smalby Hedevej 55, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0309
Ejerudgift/md.: kr. 784

Dato: 20.08.2025

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

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.