

REAL



Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	50
Kontantpris	445.000	Værelser	3
Ejerudgift	804	Grund m2	1.152
Byggeår/ombygget	1977/1978		

Sagsnr. **448-0294**

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: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende og hyggelige sommerhus beliggende på den fredelige og populære adresse Kongelunden 68 i Koldkær, Hals. Dette skønne fritidshus på 50 m² er et sandt refugium for alle, der søger ro, charme og en perfekt beliggenhed i naturskønne omgivelser. Ejendommen står på en velholdt grund på 1.152 m², der indbyder til udendørs hygge, leg og afslapning – og med en dejlig sydvendt terrasse kan I nyde solen det meste af dagen.

Sommerhuset er opført i 1978 og har gennemgået løbende forbedringer, således at det fremstår indbydende og velholdt. Det har bl.a. fået nyt tag i 2012, hvilket sikrer en robust og moderne tagbeklædning, der beskytter huset i mange år fremover. Beliggenheden i bunden af Kongelunden betyder, at I bor for enden af en blind vej, hvilket giver en særdeles fredelig og børnevenlig beliggenhed med minimal trafik.

Indgangen til sommerhuset åbner op til en rummelig entré, hvor der er god plads til at opbevare sko, jakker og andre udendørsting. Herfra træder man ind i det lyse og åbne køkken-alrum, som med sine store vinduespartier får rummet til at føles endnu større og mere indbydende. Det moderne køkken er velindrettet med funktionelle skabe og hvidevarer, hvilket gør madlavning til en ren fornøjelse. Det åbne opholds- og spiseområde inviterer til hyggelige stunder med familie og venner, og det naturlige lys, der strømmer ind, skaber en varm og imødekommende atmosfære.

Sommerhusets soveværelse har adgang til et praktisk opbevaringsrum, der kan anvendes som walk-in closet eller opbevaringsrum efter behov – perfekt til at holde orden og skabe et roligt sovemiljø. Derudover findes et separat køjerum, som er ideelt til gæster eller børn, og som bidrager til husets gode funktionalitet.

Badeværelset er moderniseret og indeholder alt, hvad der behøves for en behagelig ferieoplevelse, herunder moderne installationer og en indbydende atmosfære. Det er et sted, hvor komfort og funktionalitet går hånd i hånd.

Udendørs er der en skøn sydvendt terrasse, som er ideel til sommerdage, grillhygge og afslapning i solen.

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: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026



Køkken med spiseplads



Køkken



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Badeværelse

Adresse: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026



Soveværelse med walk-in



Køjeværelse



Delvist overdækket terrasse



Delvist overdækket terrasse



Sommerhuset



Sommerhuset

Adresse: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026

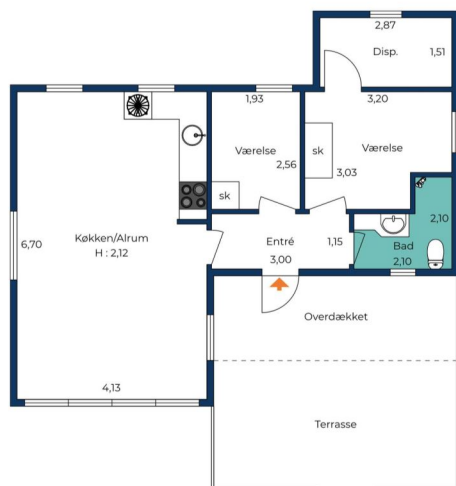


Sommerhuset

Adresse: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

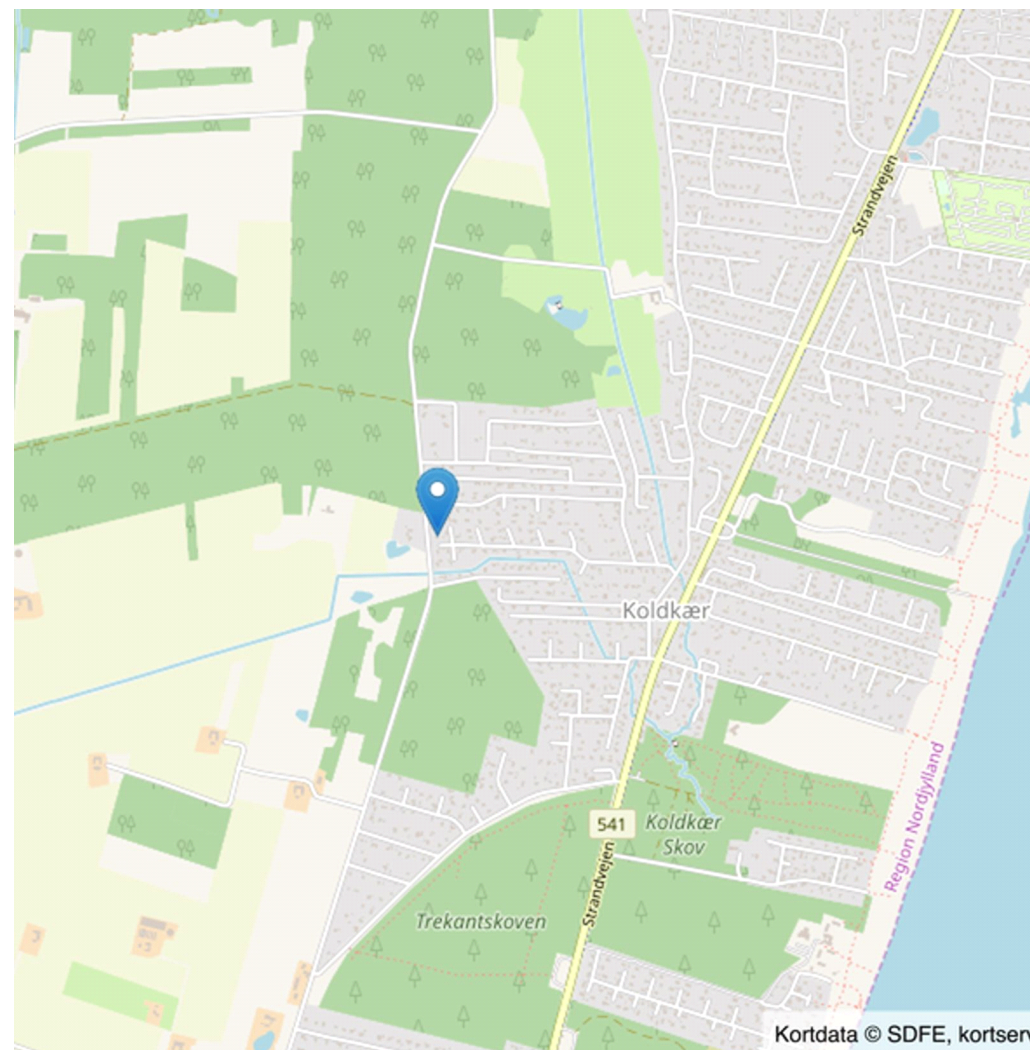
Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	23 as Hals By, Hals
BFE-nr.:	3266246
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Elradiatorer
Opført/ombygget år:	1977/1978

Arealer

Grundareal udgør:	1.152 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	574.000 kr.
Grundværdi:	189.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	459.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	151.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.09.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandforsyning mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab af mærket Atlas. Komfur af mærket Voss. Mini-køleskab af mærket Wasco.

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: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026

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: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elradiatorer
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: 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: 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 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.

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.



Adresse: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.342	Kontantpris/udbetaling	kr.	445.000
Grundskyld	kr.	1.119	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	2.623	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.550
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	456.550
Grundejerforening	kr.	600			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	148	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		9.651			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.466 md./ 29.586 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.988 md./ 23.861 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: 24.01.2026
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: Kongelunden 68, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: 448-0294
Ejerudgift/md.: kr. 804

Dato: 27.01.2026

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:

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 Kongelunden

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.