

REAL



## Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>67</b>
Kontant	<b>1.398.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.171</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.050</b>
Byggeår	<b>1984</b>		

Sagsnr. **448-0355**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026



### **Rigtig flot og charmerende sommerhus tæt på vandet.**

Velkommen til dette rigtig flotte sommerhus beliggende på Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals – en ideel base for ferier, afslapning og hyggelige stunder i naturskønne omgivelser. Dette flotte sommerhus, opført i 1984, er placeret på en dejlig 1.050 m<sup>2</sup> stor grund, hvor der er plads til leg, afslapning og udendørs aktiviteter.

Sommerhuset har et samlet areal på 67 m<sup>2</sup> og byder på en funktionel og hyggelig indretning, der er perfekt til både weekendophold og længere ferie. Huset indeholder tre gode værelser, som giver plads til både familie og gæster. Det lyse og indbydende badeværelse er udstyret med bruseniche, hvilket sikrer en behagelig start på dagen. Det åbne køkken/alrum er husets hjerte, hvor de sociale aktiviteter kan foregå, og med direkte udgang til de sydvestvendte træterrasser kan man nyde solen hele dagen – eller tage et afslappende hvil i skyggen, når den står lavt på himlen.

Opvarmning foregår med en kombination af brændeovn og varmepumpe, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt og en effektiv energistyring. Den delvist overdækkede træterrasse giver mulighed for udendørs spisning og hygge, selv når vejret svigter. Derudover er der en hyggelig udendørs bruser, perfekt til at skylle strand- og havture af efter en dag ved den børnevenlige badestrand, som ligger kun 500 meter fra huset.

Ejendommen er veludstyret med en carport med indbygget redskabsrum, hvilket gør det nemt at opbevare cykler, havemøbler og andre ting. Derudover finder man et stort redskabs- og brændeskur, som giver god plads til opbevaring af værktøj, redskaber og brænde – klar til hyggelige brændeovne- eller båloplevelser.

Beliggenheden er perfekt for naturelskere og familier, der ønsker nærhed til havet og byliv. Kun 2,5 km fra Hals by, hvor man finder butikker, caféer og kulturtilbud, og kun en kort gå- eller cykeltur til den børnevenlige badestrand, er stedet ideelt til en aktiv og afslappende ferie.

### 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: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026



Køkken / Alrum



Køkken med udgang til terrasse



Køkken med kig til stue



Spiseplads med udgang til terrasse



Hyggehjørne med brændeovn



Spiseplads med udgang til terrasse

Adresse: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026



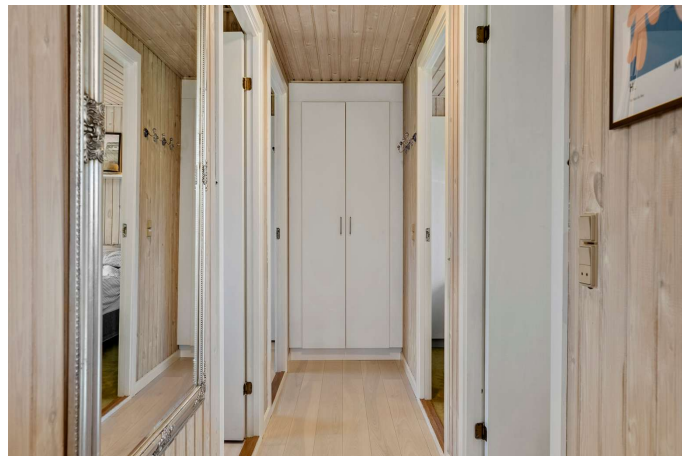
Opholdsstue med varmepumpe og brændeovn



Opholdsstue



Opholdsstue



Fordelingsgang



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026



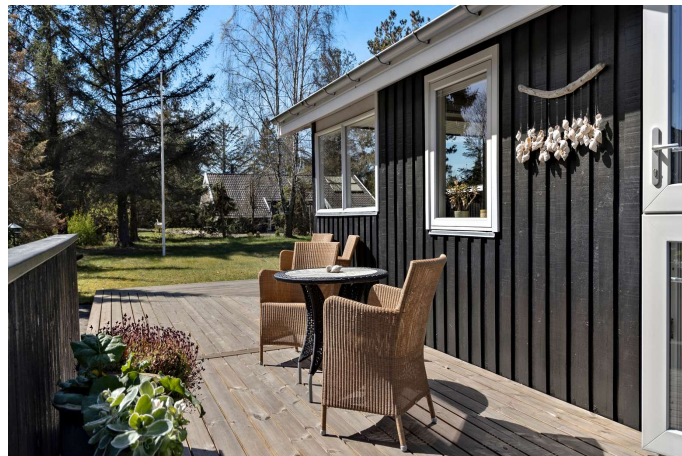
Soveværelse / Kontor



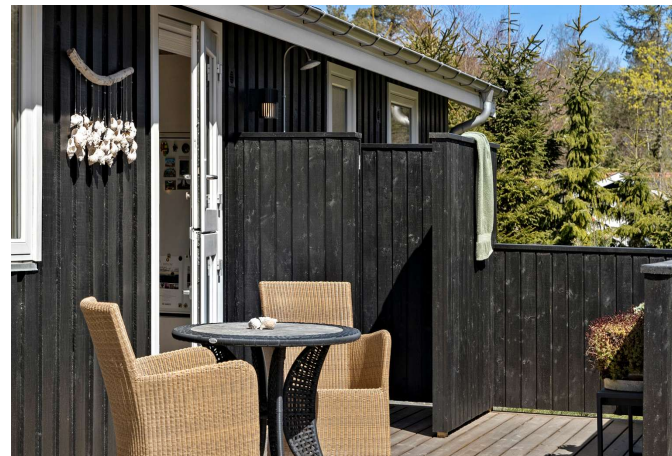
Badeværelse med bruseniche



Delvist overdækket terrasse



Terrasse ved køkken



Terrasse med udendørsbruser



Terrasse med udendørsbruser

Adresse: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026



Delvist overdækket terrasse



Kig fra haven



Sommerhuset og carport med indbygget skur



Kig fra haven



Haven og redskabs-/brændeskur



Adresse: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 28cf Hals By, Hals  
BFE-nr.: 3266586  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.057.000  
Grundværdi: 331.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 845.600  
Grundlag for grundskyld: 264.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.050 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 67 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 3 m<sup>2</sup>  
Garage: 26 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 25.06.1979 - Lokalplan

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S9 - Mælkevejen, Jupitervej m.fl.  
Lokalplan 7.03 - Lokalplan 7.03 Sommerhusområde ved Winthers Plantage

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Komfur (Voss), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Gram)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring  
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 og Alm. Brand forsikring

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.313	Kontantpris	kr.	1.398.000
Grundskyld	kr.	1.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.624	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
Grundejerforening	kr.	550	I alt	kr.	1.416.500
Skorstensfejning 2026	kr.	703	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	179			
Husforsikring	kr.	3.728			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.056			

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.809 md. / 93.709 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.225 md. / 74.698 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Jens Winthers Vej 35, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0355  
Ejerudgift/md.: kr. 1.171

Dato: 03.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 673.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Winthers Plantage

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Kontantbehov ved køb**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.