



**REAL**

## Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals

|             |                   |          |              |
|-------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>103</b>   |
| Kontantpris | <b>1.398.000</b>  | Værelser | <b>4</b>     |
| Ejerudgift  | <b>1.255</b>      | Grund m2 | <b>1.041</b> |
| Byggear     | <b>2003</b>       |          |              |

Sagsnr. **448-0249**

**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: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne træsommerhus beliggende på Kongestien 33. Her får du ikke blot et sommerhus, men en oase af ro og komfort, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Huset er bygget i kvalitetsmaterialer og fremstår i en flot stand, der gør det ideelt til både egen brug og til udlejning.

Når du træder ind i sommerhuset, mødes du af en stor entre, der byder velkommen med god plads til overtøj og fodtøj. Herfra ledes du ind i husets hjerte – den rummelige stue og køkken i ét. Det åbne køkkenområde er perfekt til sociale sammenkomster, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Der er løbende opdateret med nye hårde hvidevarer. Ovenlysvinduet lader lyset strømme ind, og skaber en lys og indbydende atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener med en god bog eller et glas vin. Terrassen er ideel til både afslapning og underholdning, og den overskuelige have omkring sommerhuset giver mulighed for leg og aktiviteter. Huset byder på tre gode værelser, der alle er indrettet med komfort i tankerne. Det ene værelse har endda eget toilet, hvilket giver ekstra privatliv til både dig og dine gæster. Loft til kip giver en rummelig følelse, mens hemsen er perfekt til ekstra overnattende gæster. En af de mest unikke funktioner i dette sommerhus er spabadet i forlængelse af stuen. Her kan du slappe af efter en lang dag eller holder øje med børnene, der leger i spabadet imens du slapper af i stuen. Badeværelset er udstyret med sauna, hvilket giver dig mulighed for at forkæle dig selv med wellness i dit eget hus. Huset er også udstyret med en effektiv varmepumpe og en brændeovn, der blev installeret i 2022, hvilket sikrer en optimal komfort året rundt. Dette gør huset ideelt til både sommer- og vinterophold.

Foruden dette dejlige sommerhus, har du også en garage, der giver ekstra plads til opbevaring af cykler, havemøbler og andet udstyr. Den overskuelige have kræver minimal vedligeholdelse, hvilket giver dig mere tid til at nyde livet. Sommerhuset på Kongestien 33 har en fantastisk beliggenhed, hvor det er godt tilbagetrukket i sommerhusområdet. Det er i nærheden af Hals' smukke strande og naturskønne områder, og der er rig mulighed for at udforske restauranter og butikker i byen.

## 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.

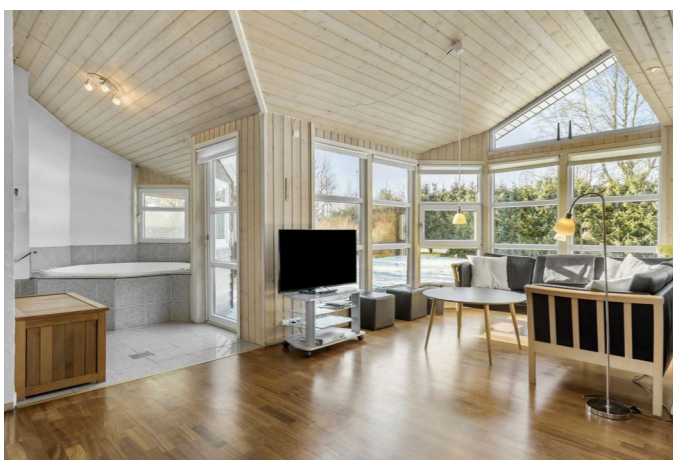
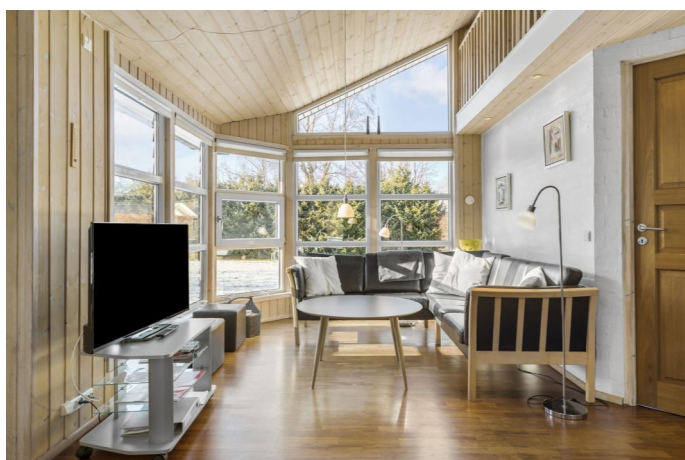
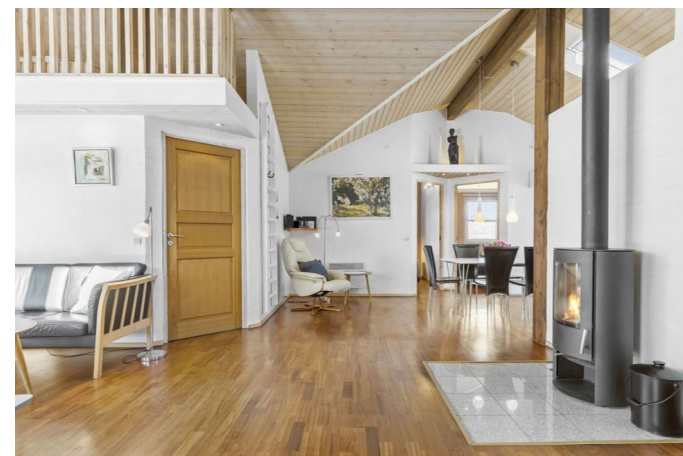
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

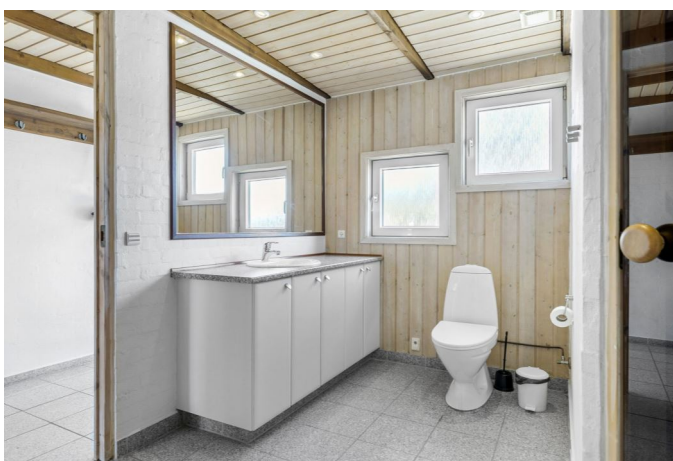
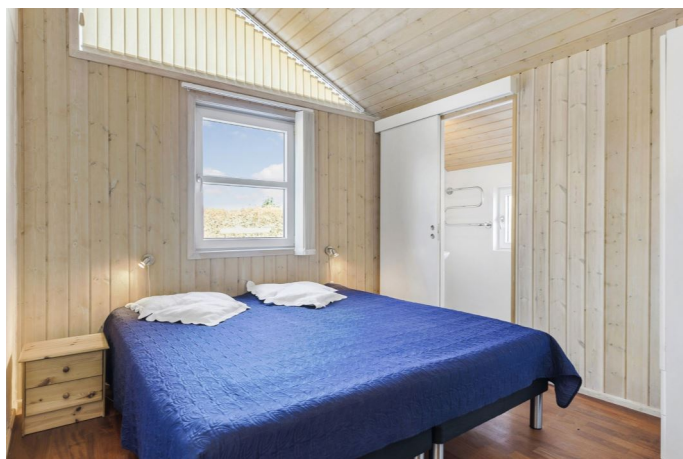
Dato: 26.05.2025



Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025



Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025



Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

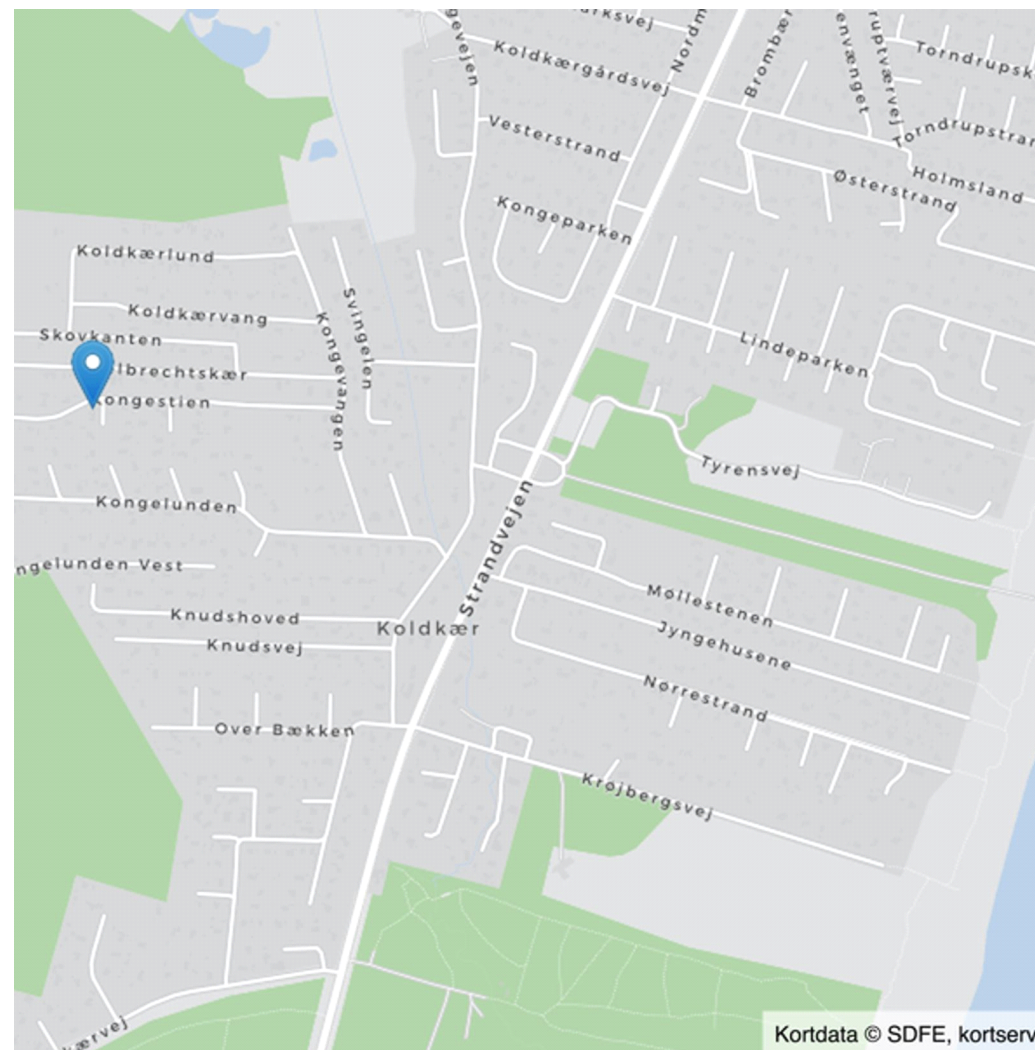
Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**





Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                       |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                        |
| Kommune:            | Aalborg                          |
| Matr.nr.:           | 27 bo Hals By, Hals              |
| BFE-nr.:            | 3266464                          |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                  |
| Vand:               | Ulsted-Ålebæk Vandværk           |
| Vej:                | Privat/Fælles                    |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                       |
| Opført/ombygget år: | 2003                             |

##### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.041 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      |                      |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 130 m <sup>2</sup>   |
| - heraf Garage          | 27 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 103 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>     |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

##### **Grundejerforening:** Ja

Navn: Grundejerforeningen Kongestien  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

##### **Servitutter:**

30.05.1968 Dok om forbud mod bebyggelse før drikkevandsledninger er indlagt mv.

##### **Planer:**

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

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.242.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 230.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 993.600 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 184.000 kr.   |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab - Vestfrost, Emhætte - Eicolune, Opvaskemaskine - Bosch, Komfur - Gram, Emhætte, Vaskemaskine - Bosch,  
Tørretumbler - Hoover.

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: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S  
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: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elradiatorer

#### 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 og rødt hus.

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

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.

#### Udlejning af sommerhus:

Der gøres opmærksom på at der er indgået en aftale med Dancenter om udlejning af sommerhuset. Der er aftalt et særlig vilkår med Dancenter om at aftalen kun løber i 3 måneder adgangen og bliver forlænget hver gang d. 1 i måneden. En evt. køber indtræder i denne aftale med alle rettigheder og forpligtelser og respekterer allerede indgåede lejemål. Udlejningsaftalen og oversigten om lejemål bliver vedhæftet som en del af handlens dokumenter.

#### 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.

#### Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025

Ejerudgift 1. år:

|                            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|----------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 5.067  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.398.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 1.362  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 8.304     |
| Husforsikring              | kr. | 4.339  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 10.250    |
| Renovation                 | kr. | 2.820  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.416.554 |
| Grundejerforening          | kr. | 600    | 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. |     |           |
| Skorstensfejning           | kr. | 718    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Rottebekæmpelsesgebyr 2025 | kr. | 152    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år      |     | 15.058 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

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 7.881 md./ 94.573 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.268 md./ 75.217 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: 26.05.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Kongestien 33, Koldkær, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 448-0249  
Ejerudgift/md.: kr. 1.255

Dato: 26.05.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|-----------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Nordea kredit/2,5% Obligationslån | Obligationslån  | 379.331  | 379.331      | 376.766       | DKK              | 2,5                | 48.671        | 9,50         | 3,58 |                      |                             | Nej               |                    |
| Nordea kredit/3% Obligationslån   | Obligationslån  | 184.197  | 184.197      | 183.605       | DKK              | 3                  | 19.007        | 12,25        | 3,78 |                      |                             | Nej               |                    |

# 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 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.