

Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**73**
Kontant	**1.445.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.454**	Grund m^2	**3.330**
Byggeår	**2022**		

Sagsnr. **448-0376**

RealMæglerne Hals ApS
Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
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: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026



Melholt - Eventyrlig arkitektur møder naturens ro – et helt unikt sommerhus skabt omkring et Tiny House og en togvogn.

Der findes sommerhuse – og så findes der steder, som ganske enkelt ikke kan sammenlignes med noget andet. På Nordre Smalbyvej 36 i naturskønne Melholt gemmer der sig en ejendom, der emmer af kreativitet, kvalitet og sjæl. Her er hver eneste detalje nøje gennemtænkt, og resultatet er et sommerhus, der både overrasker, imponerer og inviterer til et liv i ro, nærvær og uforglemmelige oplevelser.

Allerede når du ankommer til den 3.330 m² store grund, mærker du den helt særlige atmosfære. Ejendommen ligger smukt tilbagetrukket og er omkranset af høje, majestætiske træer, som skaber en privat og fredfyldt oase. Haven er nem at holde og byder samtidig på flere frugttræer, der giver både charme og en hyggelig stemning gennem årets sæsoner.

Historien om huset er noget ganske særligt. Det begyndte som et charmerende 20 m² Tiny House opført i 2022. I 2025-2026 blev visionen videreført med en spektakulær tilbygning på 53 m², hvor arkitekturen er opbygget omkring en gammel togvogn. Den originale togvogn er elegant integreret i boligen og tilfører en karakter, som ganske enkelt ikke findes magen til. Kombinationen af moderne byggeri, historiske detaljer og udsøgte materialevalg skaber et hjem med en helt unik identitet og en stemning, der skal opleves.

Læse mere på næste side...

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026

Eventyrlig arkitektur møder naturens ro – et helt unikt sommerhus skabt omkring et Tiny House og en togvogn.

...

Som prikken over i'et er både den historiske togvogn og den smukke tilbyggede opholdsstue beklædt med et eksklusivt sedumtag. Det levende grønne tag smelter harmonisk sammen med naturen omkring ejendommen og understreger husets arkitektoniske særpræg. Udover det flotte visuelle udtryk bidrager sedumtaget med en række praktiske fordele – det forbedrer tagets isolering, hjælper med at tilbageholde regnvand, beskytter tagkonstruktionen mod vind og vejr, fremmer biodiversiteten ved at tiltrække bier og sommerfugle og skaber samtidig et mere behageligt indeklima. En både smuk og bæredygtig løsning, der passer perfekt til ejendommens unikke karakter.

Indvendigt fortsætter oplevelsen. Materialerne er nøje udvalgt, og overalt mødes du af varme overflader, smukke detaljer og en hyggelig atmosfære, hvor lysindfald og arkitektur går op i en højere enhed. Hjertet i huset er den store opholds- og spisestue, hvor det imponerende køkken ligger i åben forbindelse med alrummet. Her er plads til både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster, mens brændeovnen spreder varme og skaber den klassiske sommerhusstemning året rundt.

Boligen rummer to gode værelser samt en hyggelig hems, der giver ekstra sovepladser eller et skønt fristed for børn og gæster. Badeværelset er udført med masser af charme og passer perfekt til husets gennemførte stil, hvor moderne komfort og autentisk hygge går hånd i hånd.

Fra opholdsrummene åbner dørene ud til den store træterrasse, som bliver en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Her kan solen nydes fra morgen til aften, mens naturens lyde danner den perfekte kulisse. Det skønne drivhus/orangeri skaber endnu et hyggeligt opholdssted, hvor sæsonen kan forlænges, og hvor både morgenkaffen, frokosten og de lange sommeraftener får helt særlige rammer.

Ejendommen byder desuden på en stor, isoleret garage på 29 m², som giver gode muligheder for både værksted, hobbyrum, opbevaring eller parkering.

Nordre Smalbyvej 36 er langt mere end et sommerhus. Det er et fristed, en livsstil og et arkitektonisk mesterværk skabt med passion, fantasi og kompromisløs sans for kvalitet. Her får du en ejendom, der skiller sig markant ud fra mængden, og som vil begejstre enhver, der drømmer om noget helt særligt.

Ord kan kun beskrive en del af oplevelsen. Denne ejendom skal ses, mærkes og opleves – for først når du står her, forstår du, hvor enestående dette sted virkelig er.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

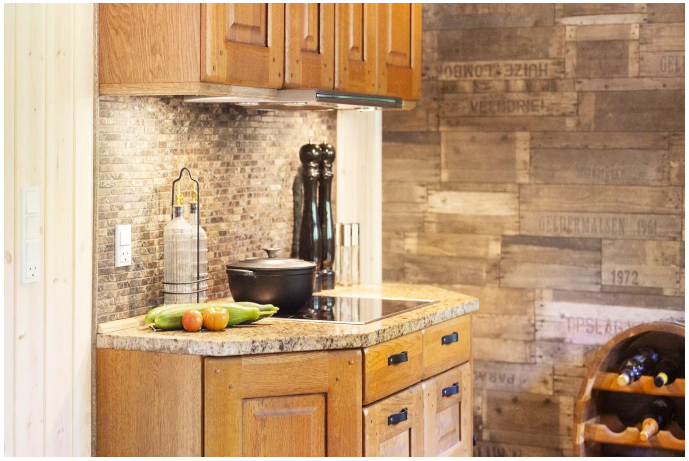
Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

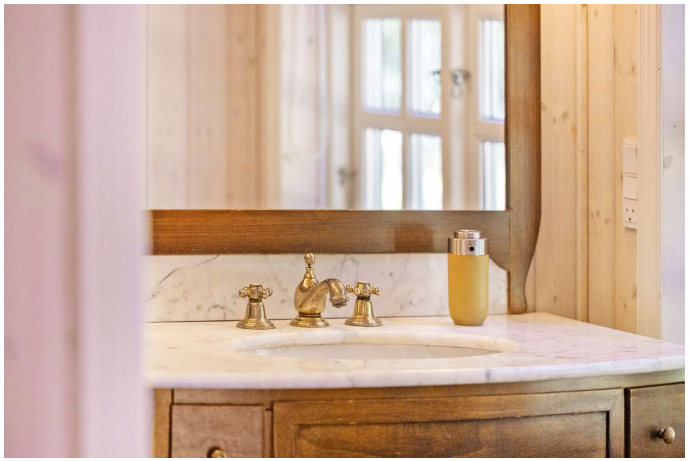
Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

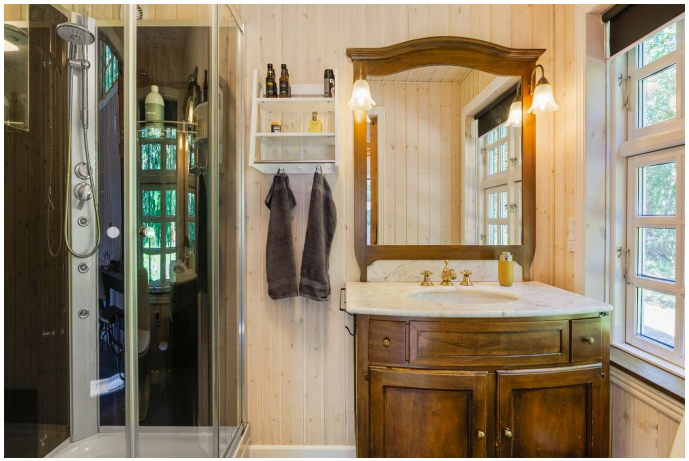
Dato: 03.11.2026



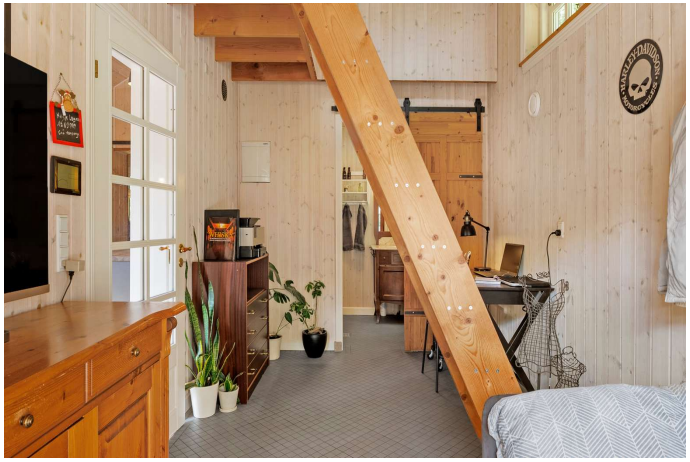
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse / Kontor



Soveværelse / Kontor



Hems

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

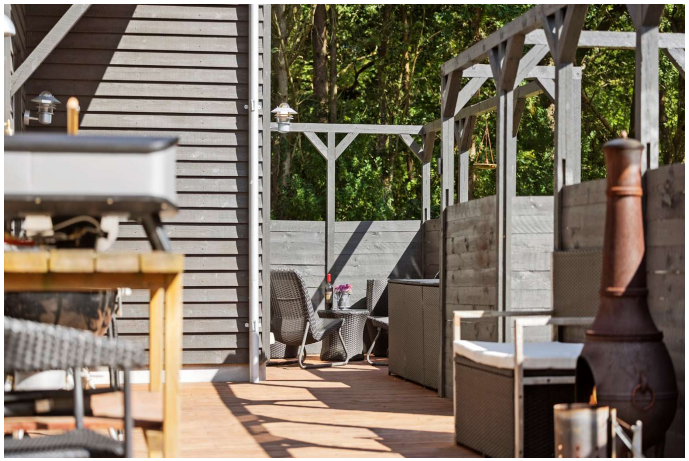
Dato: 03.11.2026



Entré / Bryggers



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Drivhus



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Haven



Haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

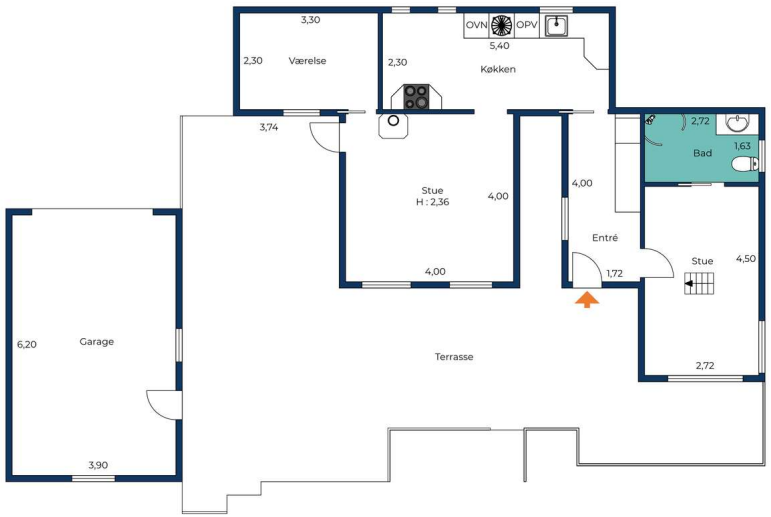
RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

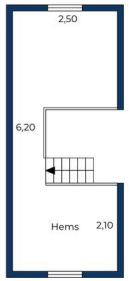
Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

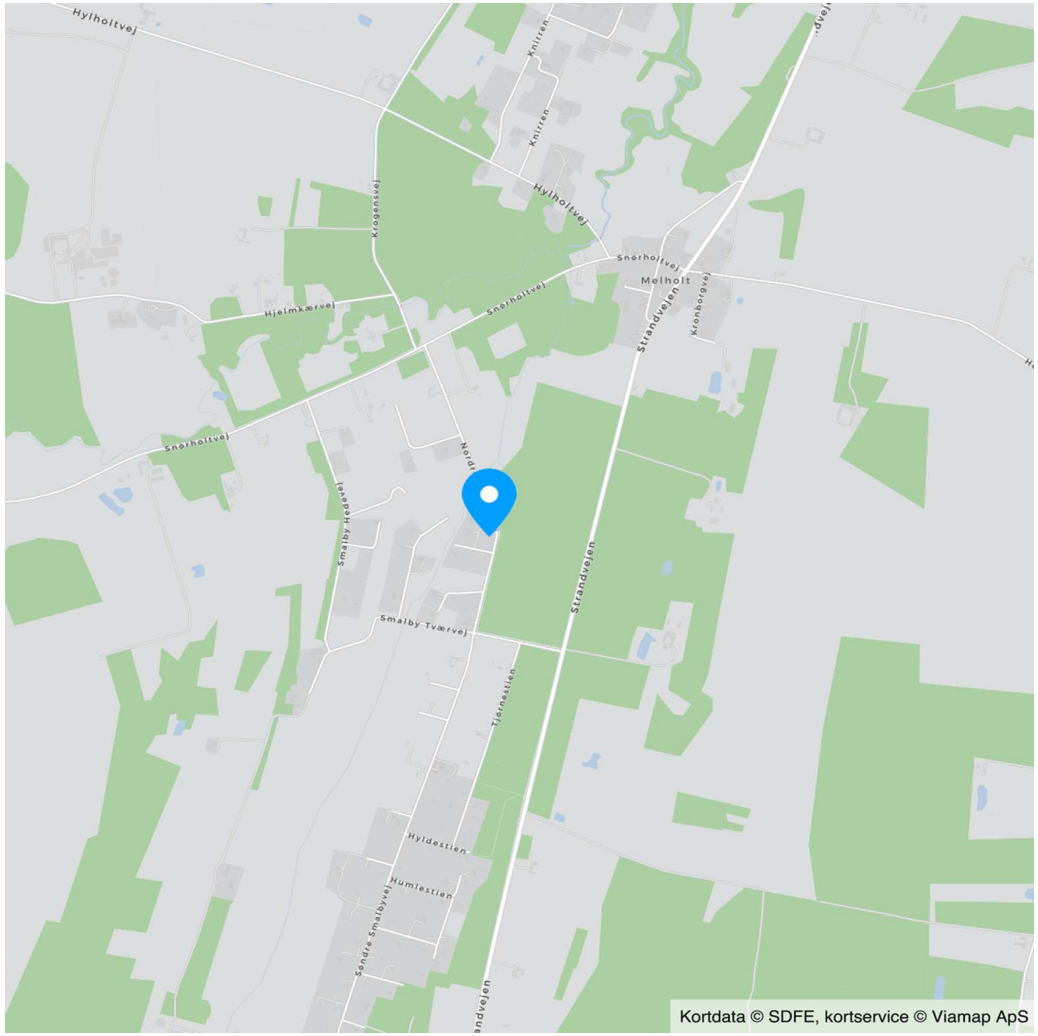
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Brønderslev
Matr.nr.:	110v Melholt Ejerlav, Aså-Melholt
BFE-nr.:	3183839
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.156.000
Grundlag for grundskyld:	188.000

Arealer**

Grundareal:	3.330 m²
Boligareal i alt:	73 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	29 m²
Drivhus:	13 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 13.05.1976 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 2: 06.01.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesarealer mv

Planer
Kommuneplan 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):

Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (AEG), Ovn (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (LG)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme og brændeovn - Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring

Anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0376
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.896
Grundskyld	kr.	3.215
Renovation	kr.	2.819
Skorstensfejning, anslået	kr.	800
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	200
Husforsikring	kr.	3.641
Tømning af septiktank 2026	kr.	882
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.452

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.445.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
I alt	kr.	1.463.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.632 md. / 103.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.717 md. / 80.600 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Nordre Smalbyvej 36, Melholt, 9340 Asaa Kontantpris: kr. 1.445.000	Sagsnr.: 448-0376 Ejerudgift/md.: kr. 1.454	Dato: 03.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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®

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.