

REAL



## Mosters Vænge 34, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>107</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>828</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.205</b>
Byggeår/ombygget	<b>1968/2018</b>		

Sagsnr. **448-0191**

**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: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026



### Privat og velindrettet sommerhus tæt på skov i Hals

Velkommen til Mosters Vænge 34 – et stemningsfuldt og velholdt sommerhus beliggende på en fredelig og lukket grund i attraktive omgivelser i Hals. Her får I et fristed, hvor natur, privatliv og komfort går op i en højere enhed, og hvor rammerne er sat for afslapning og kvalitetstid med familie og venner.

Ejendommen har en naturskøn tæt på Trekantskoven, som indbyder til lange gåture og løbeture. Samtidig er der kun kort cykelafstand til både Hals by og den børnevenlige sandstrand, så I nemt kan kombinere skovens ro med strandliv og byens hyggelige atmosfære med caféer, restauranter og specialbutikker.

Sommerhuset rummer 107 veludnyttede kvadratmeter og fremstår med en funktionel og gennemtænkt planløsning. Boligen byder på tre regulære værelser. Her er god plads til både den nære familie og overnattende besøgende.

I 2018 blev boligen udvidet med en tilbygning, som i dag danner rammen om et åbent og indbydende opholdsmiljø. Køkken, alrum og stue ligger i åben forbindelse og skaber et lyst og rummeligt samlingspunkt i huset. Her kan I tilberede måltider i køkkenet, mens samtalen flyder frit omkring spisebordet og i sofagruppen. Det samlede opholdsrum fremstår som husets naturlige hjerte – ideelt til både hverdagsbrug og ferier med gæster.

Boligen indeholder desuden badeværelse samt separat gæstetoilet, hvilket giver en ekstra komfort og fleksibilitet.

Grunden er ugeneret og omkranset af beplantning, hvilket skaber en privat og rolig atmosfære. Her kan I nyde solen på terrassen, lade børnene lege frit og trække jer tilbage fra hverdagens tempo i helt ugenerede rammer.

Mosters Vænge 34 er et oplagt valg for jer, der søger et rummeligt og velindrettet sommerhus i rolige omgivelser – tæt på både skov, strand og byliv. Et sted, hvor ferieminder kan skabes i mange år frem.

### 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: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026



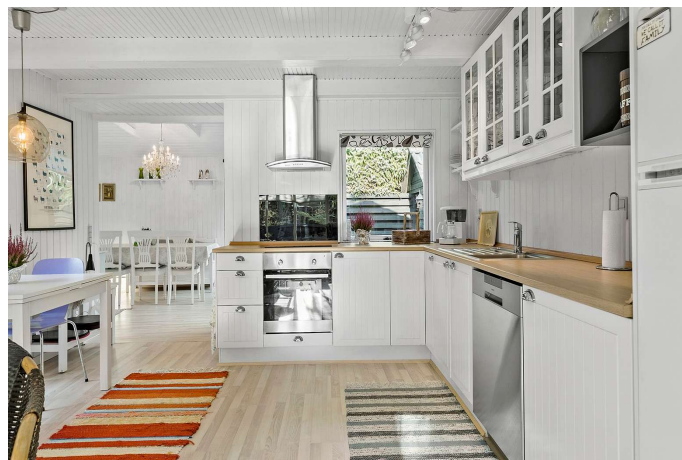
Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue i direkte forbindelse med køkken



Køkken



Køkken



Lille spiseplads ved køkken

Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026



Lille spiseplads ved køkken



Spise- opholdsstue med varmepumpe



Spise- opholdsstue med varmepumpe



Spise- opholdsstue med varmepumpe



Soveværelse

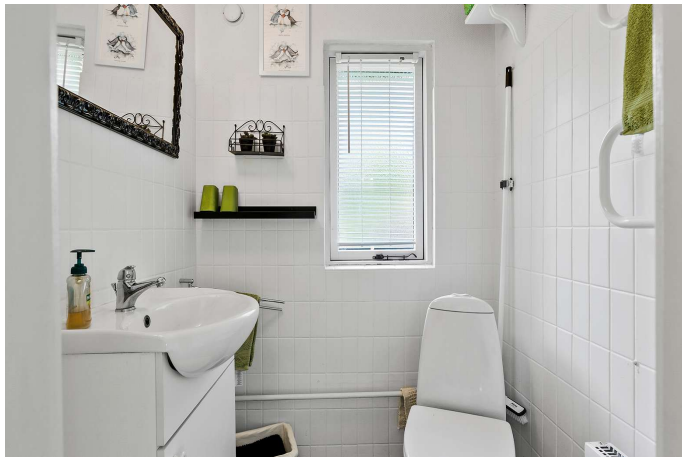


Køjeværelse

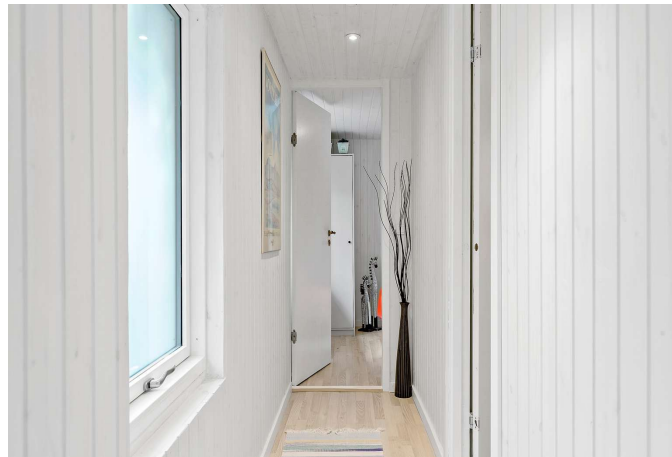
Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

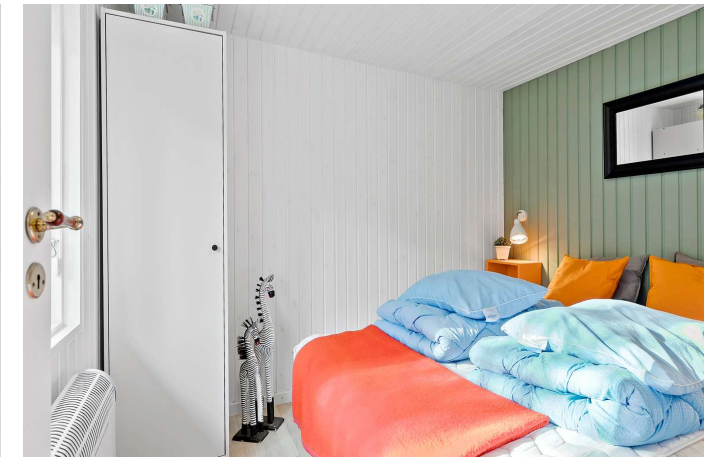
Dato: 03.07.2026



Gæstetoilet



Fordelingsgang



Soveværelse



Badeværelse



Vaskerum



Sydvendt terrasse

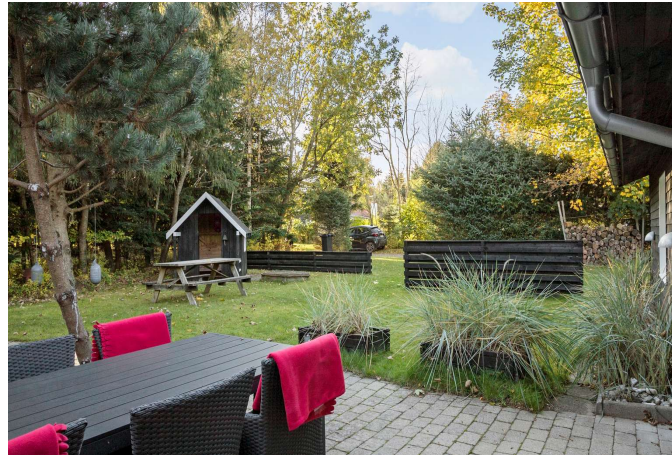
Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026



Syd-vestvendt terrasse



Syd-vestvendt terrasse



Østvendt terrasse



Østvendt terrasse



Syd-vestvendt terrasse

Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 995.000

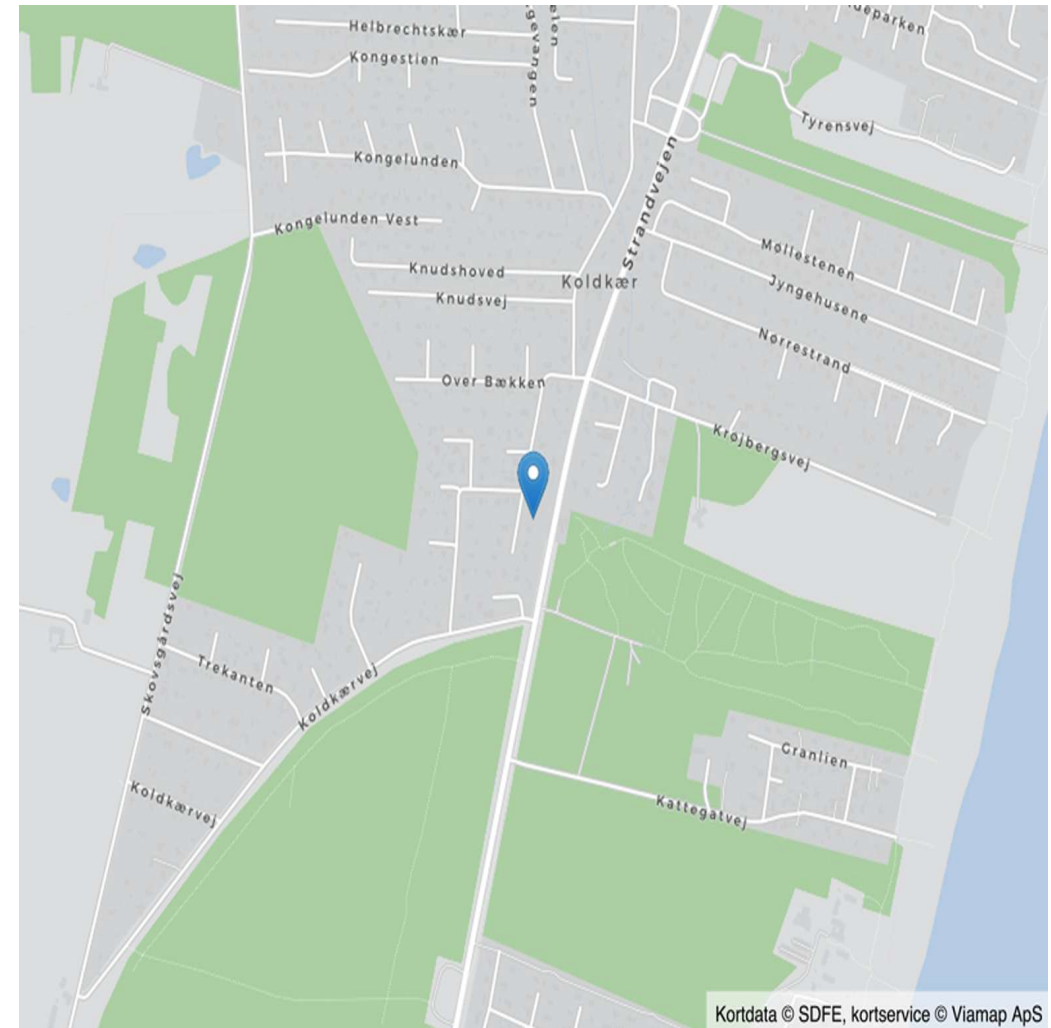
Sagsnr.: 448-0191  
 Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 81u Hals By, Hals  
BFE-nr.: 3268275  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1968/2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 674.000  
Grundværdi: 187.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 539.200  
Grundlag for grundskyld: 149.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.205 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 107 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 6 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: 07.08.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 13.01.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 3: 19.07.1978 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine af mærket Wasco. Ovn og komfur af mærket IKEA. Emhætte af mærket Wasco. Køleskab af mærket Ignis. Vaskemaskine af Mærket Wasco. Tørretumbler af mærket AEG Electrolux. Køle-/fryseskab vaskerum af mærket Wasco.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Stige på bagsiden af sommerhuset, værktøj i værkstedet og personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 udlejningsaftale om udlejning af sommerhuset. En evt. køber indtræder i denne aftale med alle rettigheder og forpligtelser og respekterer allerede indgåede udlejningsaftaler. Udlejningsaftalen og oversigten over udlejning kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

**Ejendommens forsyningsmæssige forhold**

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

**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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

**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.

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

**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: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.750	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.107	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Skorstensfejning	kr.	300	I alt	kr.	1.010.250
Grundejerforening	kr.	400	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.		
Rottebekæmelse, anslået	kr.	160			
Husforsikring	kr.	2.472			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.939			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.577 md. / 66.918 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.445 md. / 53.335 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Mosters Vænge 34, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0191  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 03.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 405.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 147.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.