



REAL

Forglemmigej 1, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	170
Kontantpris	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.679	Grund m2	14.000
Byggear	1981		

Sagsnr. **448-0220**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 98750300 / 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

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: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et fredfyldt tilflugtssted, hvor naturen og historien går hånd i hånd? Så er sommerhuset på Forglemmigej 1 i Hals det perfekte valg for dig.

For at komme til sommerhuset, kører du ad den private vej, som fører dig ind i et område præget af ro og skønhed. Her finder du ikke blot et sommerhus, men et tilflugtssted, hvor du kan trække stikket fra hverdagens stress og jag.

Sommerhuset står primært i original stand, men er løbende blevet vedligeholdt. Taget blev skiftet i 2011, og køkkenet samt det elektriske i køkkenet blev opdateret i 2017. Med hele 6 værelser og 3 badeværelser er der rigeligt med plads til både familie og gæster. Det store opholdsrum danner ramme om samvær og festlige stunder. Uanset om det er til hyggelige middage, spilaftener eller bare afslapning, er dette stedet, hvor minder skabes.

Udenfor venter en grund, der er unik i sin art. Med hele 14.000 m² fredskov og en fredet bæk, der snor sig i bunden af grunden, kan du opleve naturens skønhed på tæt hold. Tænk dig at vågne op til fuglenes sang, tage en morgenkaffe på en af de to overdækkede terrasser, og se solen stige over træerne. Den store fliseterrasse er perfekt til grillfester, hvor du kan nyde de lange sommeraftener med familie og venner. Det meste af grunden er bevaret i sin naturlige tilstand, hvilket betyder minimal vedligeholdelse for dig som ejer. Du kan bruge din tid på at nyde omgivelserne, tage på vandreture, eller blot slappe af med en god bog i skyggen af et træ. Skoven omkring sommerhuset er et sandt paradis for naturelskere, og som nabo til fredskoven har du direkte adgang til stier, hvor du kan gå på opdagelse i det smukke landskab.

Sommerhuset på Forglemmigej 1 i Hals er mere end blot en ejendom; det er et fristed og et sted fyldt med muligheder. Med sin unikke beliggenhed, historiske baggrund og rummelige indretning. Uanset om du drømmer om at skabe nye minder med familien, finde et samlingspunkt for venner eller investere i udlejning. Gå ikke glip af chancen for at eje dette fantastiske sommerhus, hvor naturen venter på dig! Kontakt os i dag for at høre mere om denne unikke ejendom og planlæg en fremvisning.

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: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025

Sommerhusets historie

Sommerhuset har en rig historie, der går tilbage til foreningens stiftelse, hvilket giver stedet en særlig sjæl og karakter. Forglemmigej-navnet bærer på minder fra familier, der gennem generationer har tilbragt deres ferier her, og som har skabt traditioner, der fortsætter i dag. Hver sten og hvert træ på grunden vidner om de mange oplevelser, der har fundet sted, og nu har du muligheden for at blive en del af denne historie.

Beliggenhed

Beliggende kun ca. 500 meter fra den vidunderlige sandstrand, hvor du kan tage en dukkert, bygge sandslotte eller nyde en romantisk gåtur langs vandet. Den nærliggende by Hals, beliggende cirka 4 km væk, tilbyder et væld af faciliteter, herunder hyggelige caféer, restauranter og indkøbsmuligheder. Her kan du også opleve det lokale liv og de skønne aktiviteter, der præsenteres året rundt.

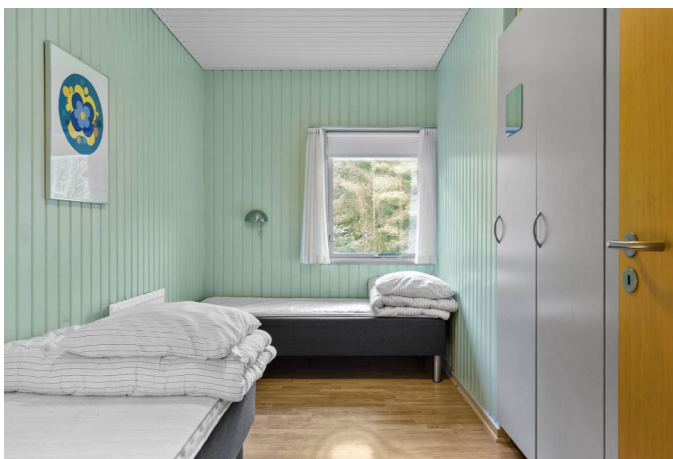
Muligheder for Udlejning

Sommerhuset er ikke kun et ideelt sted for din egen ferie, men også en fremragende mulighed for udlejning. Med sin rummelighed og attraktive beliggenhed vil det tiltrække feriegæster, der ønsker at opleve naturen og de lokale attraktioner. Tænk på de ekstra indtægter, du kan generere, samtidig med at du bevarer muligheden for selv at nyde dit sommerhus, når du har lyst.

Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

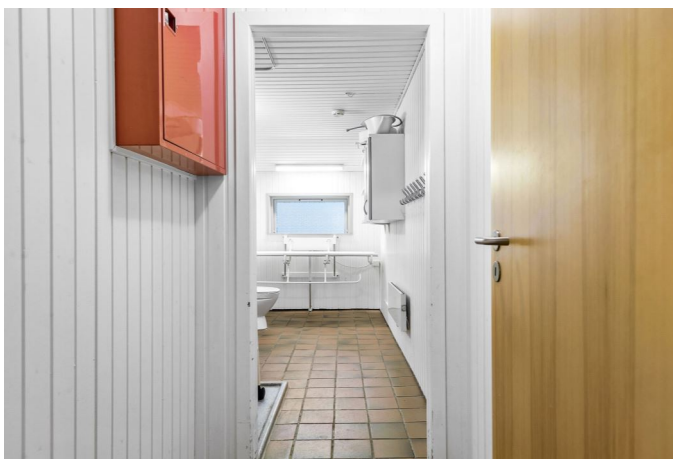
Dato: 17.06.2025



Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

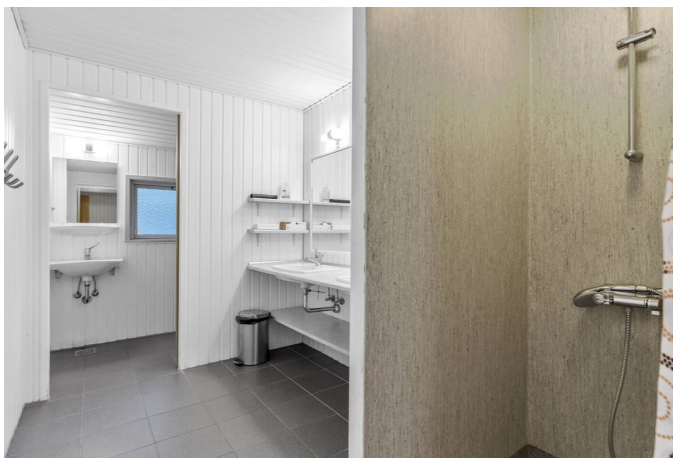
Dato: 17.06.2025



Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

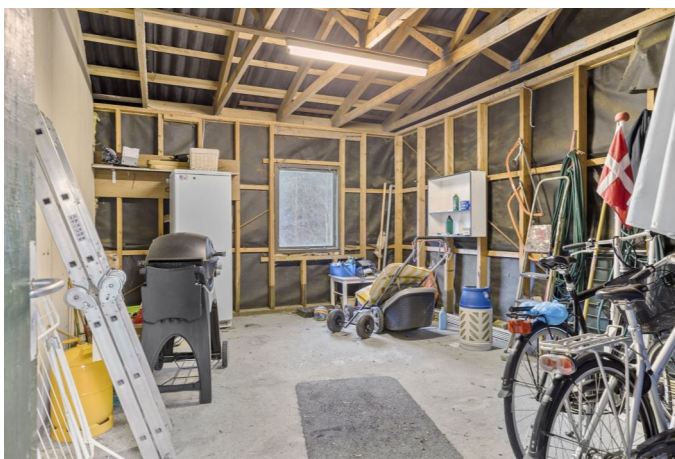
Dato: 17.06.2025



Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025





Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025



Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

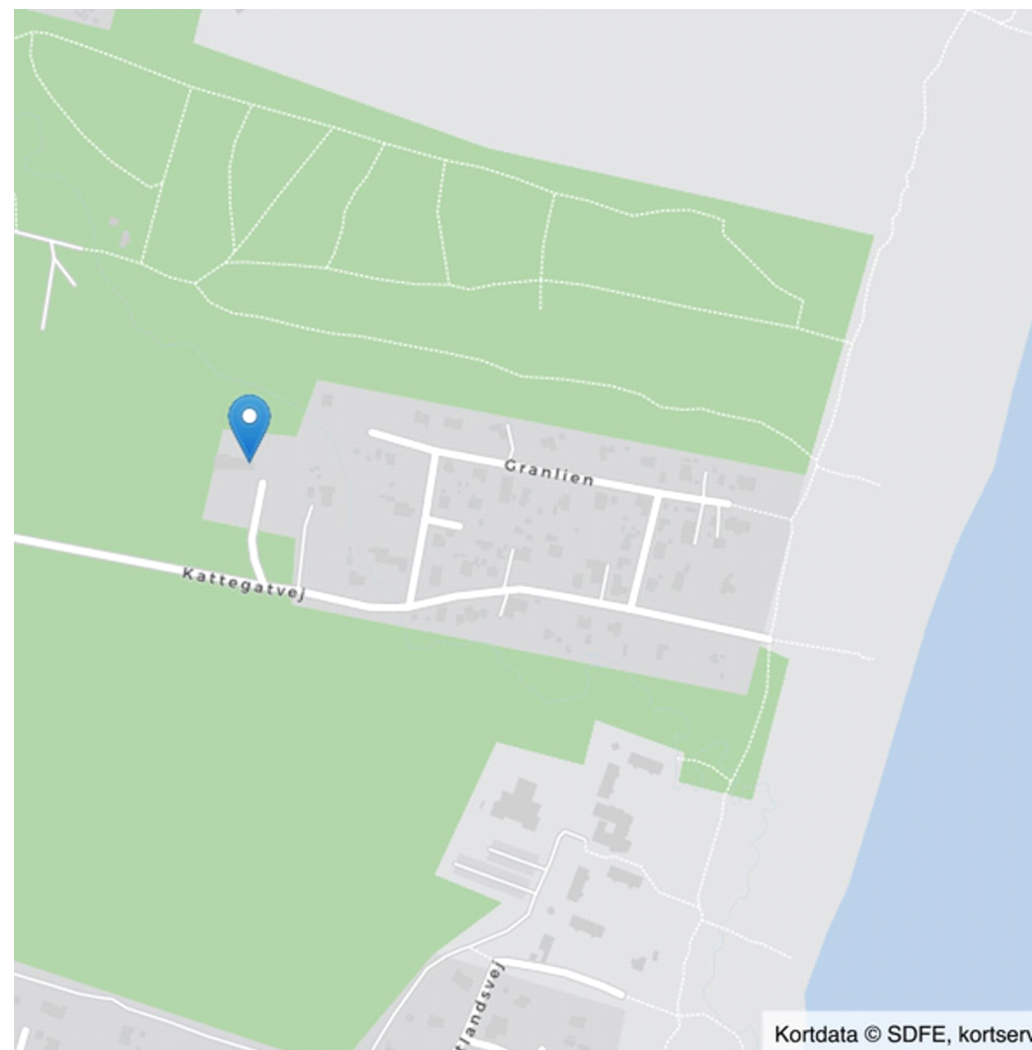
Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	58 bz Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267565
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.457.000 kr.
Grundværdi:	628.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.965.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	502.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	14.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	192 m ²
- heraf Garage	22 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

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

Servitutter:

16.12.1842 Forening om vedligeholdelse af Ålebækken.
14.01.1916 Dok om fredskov mv.
21.06.1945 Dok om vej mv.
01.10.1969 Dok om færdselsret mv.
01.11.1999 Lokalplan nr. 7.17.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.R3 - Forglemmigej.
Lokalplan 7.17 - Koloni for Frie Børnehaver - Kattegatvej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, Køleskab af mærket Zanussi, Emhætte af mærket Electrolux, Opvaskemaskine af mærket AEG, Tørretumbler af mærket Miele, Vaskemaskine af mærket ASKO, Fryseskab af mærket Scan, Ekstra køleskab i garage af mærket Gram.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan 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: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

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, Alm. Brand forsikring, Strømlinet og Modstrøm.

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.

Ang. ejendommens brændeovn:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge eller udskifte denne, afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.025	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	3.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	11.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	5.640	I alt	kr.	2.521.107
Grundejerforening	kr.	500	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.	486			
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr.	191			
Ejerudgift i alt 1 år		32.146			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.939 md./ 167.264 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.088 md./ 133.050 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: 15.06.2025
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: Forglemmigej 1, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 448-0220
Ejerudgift/md.: kr. 2.679

Dato: 17.06.2025

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

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.