

REAL



Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.077	Grund m2	1.131
Byggear	1986		

Sagsnr. **448-0215**

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: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals – et charmerende og hyggeligt sommerhus, der emmer af sjæl og ro. Dette skønne fritidshus, opført i 1986, byder på 65 m² velindrettet boligareal og er beliggende på en rummelig grund på hele 1.131 m². Her får du muligheden for at nyde livets små glæder i en ugeneret og solrig have, der er perfekt til både afslapning og leg.

Når du træder ind i sommerhuset, bliver du mødt af et stort åbent køkken/alrum/stue, hvor der er rigeligt med plads til både samvær og hygge. Det lyse rum, der har loft til kip, giver en dejlig rummelig fornemmelse, og de store vinduer lader det naturlige lys strømme ind. Her kan du tilberede lækre måltider i køkkenet, mens du holder øje med børnene, der leger i stuen eller nyder en god bog i sofaen. Stuen er indbydende og funktionel, og som en ekstra bonus er der en stor hems, der kan bruges til opbevaring eller som ekstra soveplads til overnattende gæster.

Fra den mindre fordelingsgang har du adgang til tre hyggelige værelser, hvoraf det ene er indrettet som et praktisk walk-in skab, der giver dig masser af opbevaringsplads. Værelserne er lyse og venlige, og de er ideelle til familie eller venner, der ønsker at dele dette skønne fristed med dig.

Badeværelset er en oase af komfort med gulvvarme, brusehjørne, toilet og vask. Her kan du nyde lange, afslappende bade efter en dag i naturen. Derudover er der et praktisk viktualierum, hvor du kan opbevare dine madvarer og sørge for, at alt er organiseret.

Udenfor finder du en stor, delvist overdækket træterrasse, der indbyder til lange sommeraftener med grillmad og gode snakke. Her kan du nyde eftermiddags- og aftensolen, mens du betragter haven, der er fyldt med muligheder for leg og afslapning. Den ugenerede have er et perfekt sted for børnene at lege, og for voksne at finde ro med en god bog eller en kop kaffe.

Som en ekstra bonus rummer ejendommen også en 19 m² stor carport og et praktisk redskabsskur, som giver dig mulighed for at opbevare haveredskaber og andet udstyr.

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: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025



Stue



Spiseplads ved køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse

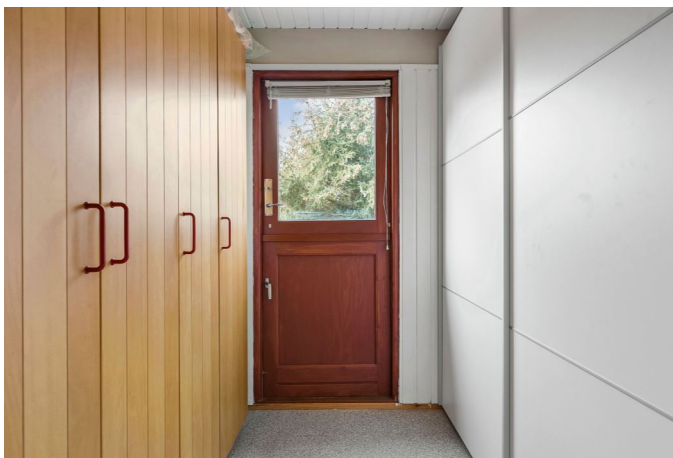
Adresse: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025



Badeværelse



Værelse med udgang til terrasse



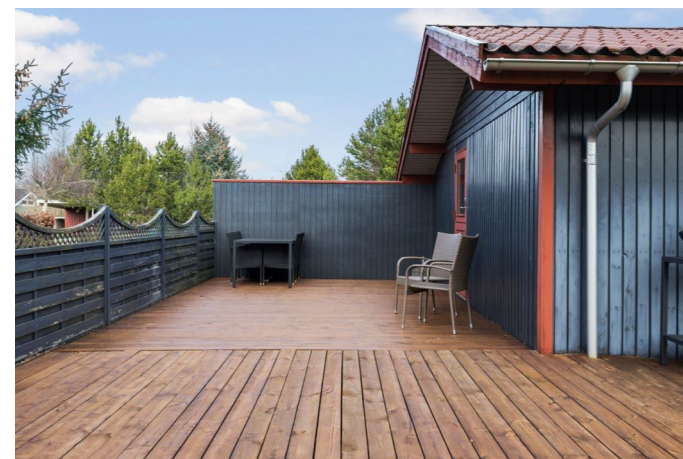
Viktualierum



Træterrasse med overdækning



Kig til haven



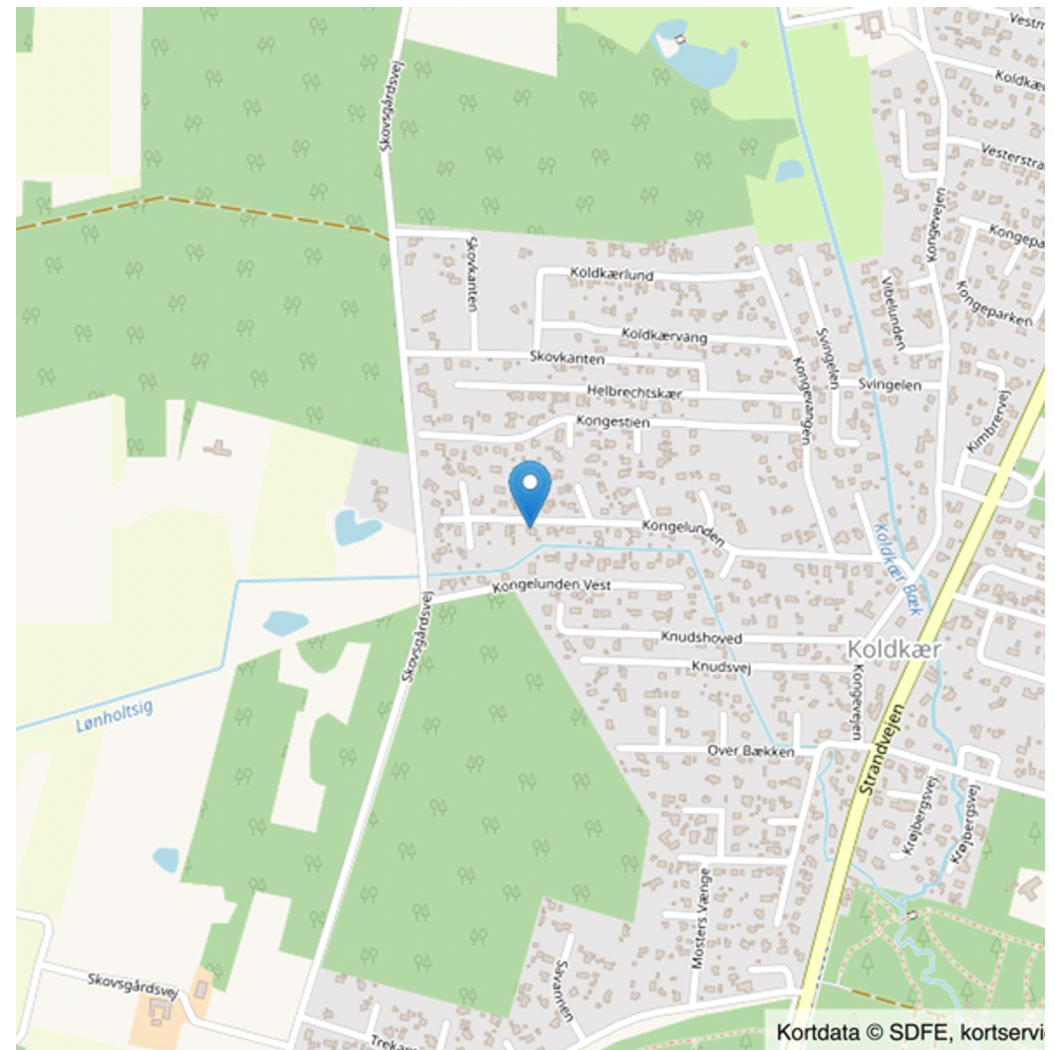
Træterrasse

Dato: 24.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	25 bt Hals By, Hals
BFE-nr.:	3266364
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Pilleovn
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	749.000 kr.
Grundværdi:	206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	599.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	164.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.131 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	68 m ²
- heraf Udhus	3 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	65 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Carport	19 m ²
- heraf Redskabsskur	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

09.10.1961 Dok om forbud mod bebyggelse mv.
06.12.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandforsyning mv.

Planer:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab af mærket Gram. Komfur af mærket Voss. Emhætte af ukendt mærke. Vaskemaskine af mærket Siemens.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte møbler, TV, nips ting og personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
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 A/S, Alm. Brand forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Pilleovn
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe 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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.056	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.220	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	4.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.820	I alt	kr.	808.152
Grundejerforening	kr.	600			
Skorstensfejning	kr.	527	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	124	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

12.923

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.318 md./ 51.816 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.473 md./ 41.681 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 3 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: 23.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kongelunden

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kontantbehov ved køb:

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. 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgssopstilling, 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Kongelunden 37, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 448-0215
Ejerudgift/md.: kr. 1.077

Dato: 24.10.2025

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.