

Sønderskovvej 22, 9370 Hals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**97**
Kontant	**595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.209**	Grund m^2	**428**
Byggeår/ombygget	**1922/1994**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **448-0229**

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



Hyggeligt byhus med sjæl, lukket have og carport - midt i Hals by.

Drømmer du om dit eget hus med have - uden at boligbudgettet skal være stort? På Sønderskovvej 22 får du et charmerende og overskueligt byhus i to plan med 97 m2, to soveværelser og en privat lukket have og carport - centralt placeret i Hals by. Her er en bolig, der passer perfekt til dig, der ønsker mere end en lejlighed, men gerne vil have et hus, der er til at overskue i Hals. Boligen er oplagt til både singler eller par - eller som et hyggeligt andet hjem tæt på livet i Hals.

Et hjem med plads til hverdagen. I stueplan bliver du mødt af en hyggelig opholdsstue med plads til både afslapning og samvær. Herfra fortsætter boligen til køkkenet, hvor der er godt plads til spisebord og dermed mulighed for at skabe et naturligt samlingspunkt til både hverdagsmiddage og hyggelige aftener med familie og venner. Etagen rummer desuden praktiske faciliteter og gode opbevaringsmuligheder, så boligen fungerer godt i hverdagen.

To værelser på førstesalen. På førstesalen finder du boligens to soveværelser samt en repos, der giver lidt ekstra plads og flere muligheder som du kan eksempelvis indrettes som en hjemmearbejdsplads, læsehjørne eller bruges til ekstra opbevaringsplads.

Din egen lukkede have. En af boligens store kvaliteter er den lukkede have. Her har du dit eget private uderum med mulighed for at skabe en hyggelig terrasse, tænde grillen på en sommeraften, nyde morgenkaffen udenfor eller blot slappe af i grønne omgivelser. Til ejendommen hører desuden carport, så bilen kan parkeres ved huset.

Bo central og oplev Hals, som er kendt for sin hyggelige atmosfære, havnemiljøet og livet omkring byen. Her får du mulighed for at kombinere hverdagen i dit eget hus med de oplevelser og den stemning, som området omkring Hals byder på.

Et hus med mange muligheder. Sønderskovvej 22 er til dig, der leder efter et hyggeligt og overskueligt hjem med egen have og som gerne vil have muligheden for at sætte dit eget præg på boligen over tid. Her får du ikke bare kvadratmeter. Du få dit eget hus, din egen have og friheden til at skabe et hjem, der passer dig. 97 m2 bolig, 2 soveværelser, 2 plan, carport og central beliggenhed i Hals. Kom og oplev Sønderskovvej 22- måske er det netop her, dit næste hjem skal være.

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

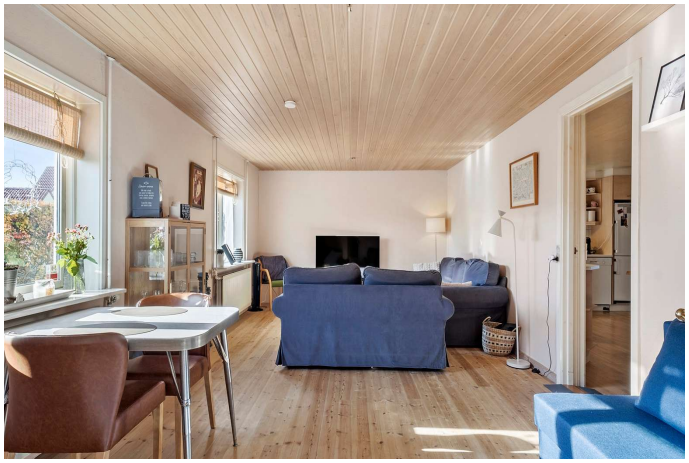
Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



Opholds- og spisestue



Opholds- og spisestue



Opholds- og spisestue



Opholds- og spisestue



Køkken med spiseplads



Køkken

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



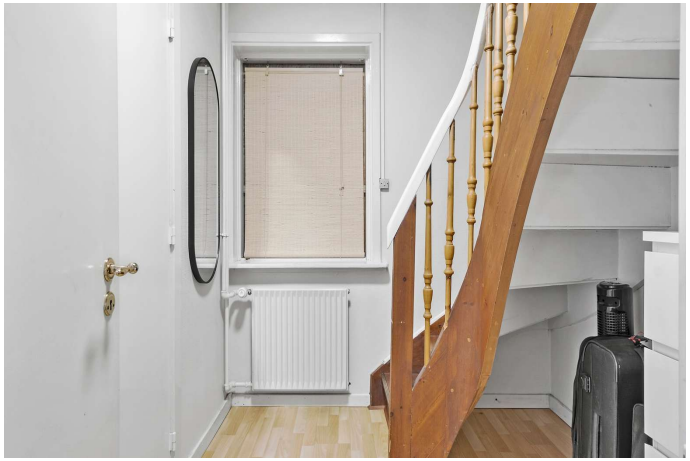
Køkken med spiseplads



Spiseplads i køkken



Badeværelse i stueplan



Trappe til 1. sal



Repos



Værelse på 1. sal

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



Værelse på 1. sal



Soveværelse på 1. sal



Soveværelse på 1. sal



Stor entré og bryggers



Overdækket terrasse



Nem lukket have

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



Terrasse og have

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

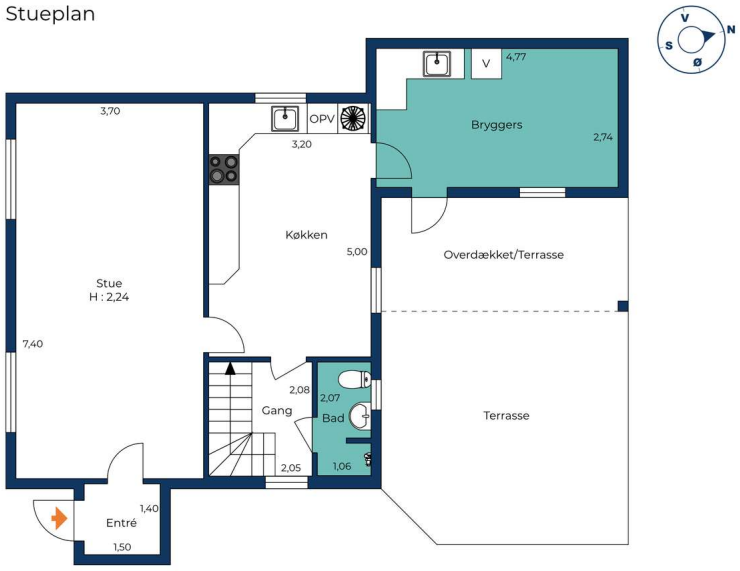
Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning samlet



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning stueplan

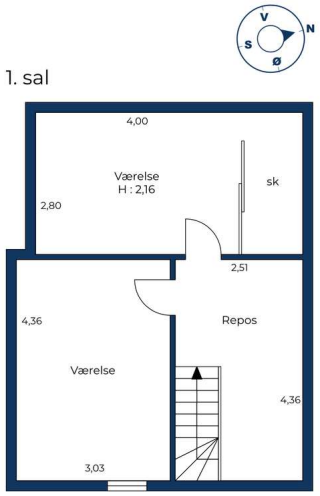
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

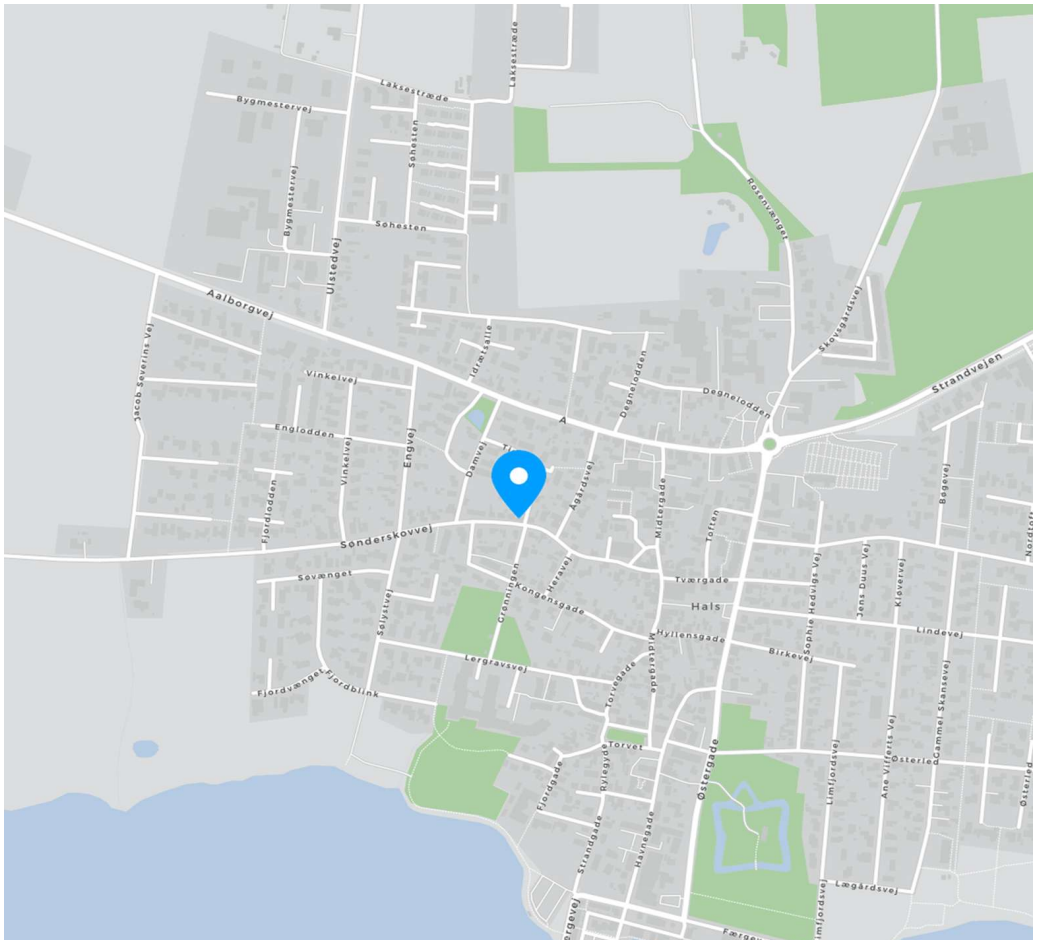
Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning 1. sal



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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	133c Hals By, Hals
BFE-nr.:	3268588
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1922/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	696.000
Grundværdi:	192.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	556.800
Grundlag for grundskyld:	153.600

Arealer**

Grundareal:	428 m²
- heraf vej	2 m²
Boligareal i alt:	97 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 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: 12.07.1895 - Dok om skel
- Nr. 2: 01.11.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplanramme 9.4.B1 - Villabyen
Lokalplan 5.42 - Bevarende lokalplan for Hals Midtby

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

Køleskab, Komfur, Opvaskemaskine, Loftslamper, Røgalarmer, Gardiner, Møbler er af nyere dato og kan evt. forhandles med

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Energimærke E

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.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Vedr. bevaringsværdi
Jf. www.kulturarv.dk er ejendommen klassificeret med bevaringsværdi 5. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0229
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.840
Grundskyld	kr.	1.137
Renovation	kr.	3.588
Rottebekæmpelsesgebyr - 2026	kr.	163
Husforsikring	kr.	6.781
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.508

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	607.950

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.

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.565 md. / 42.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.801 md. / 33.612 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 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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals Kontantpris: kr. 595.000	Sagsnr.: 448-0229 Ejerudgift/md.: kr. 1.209	Dato: 28.10.2026

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: Nr. 3: hovedstol kr. 100.000 Nr. 4: hovedstol kr. 782.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.