



**REAL**

## Sønderskovvej 22, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>97</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.209</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>428</b>
Byggeår/ombygget	<b>1922/1994</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **448-0229**

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

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

Dato: 09.06.2026



### Indbydende og centralt beliggende byhus med lukket have i hjertet af Hals

Velkommen til Sønderskovvej 22 i 9370 Hals – et velholdt og stemningsfuldt byhus med en attraktiv, central beliggenhed i hjertet af Hals.

Her bosætter du dig i gåafstand til hverdagens fornødenheder, herunder dagligvareindkøb i Rema 1000 og Coop365, skole samt byens hyggelige specialforretninger.

Boligen byder indenfor i en rummelig og indbydende stue med et behageligt lysindfald og gode indretningsmuligheder. Her er plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, og rummet danner en naturlig ramme om både hverdagsliv og gæstebesøg. Køkkenet fremstår praktisk og funktionelt indrettet med god bord- og skabsplads samt mulighed for etablering af en regulær spiseplads. Planløsningen understøtter en effektiv udnyttelse af kvadratmeterne og giver et sammenhængende og anvendeligt opholdsmiljø.

På førstesalen findes to regulære værelser, der begge har en anvendelig størrelse og kan indrettes som soveværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Reppen mellem værelserne tilfører et ekstra disponibelt areal, oplagt til eksempelvis læsehjørne, hjemmearbejdsplads eller supplerende opbevaring.

Et væsentligt aktiv i boligen er det rummelige bryggers med gode opbevaringsforhold og plads til både vaskefaciliteter og overtøj. Her får du en praktisk indgang og en funktionel hverdagssituation, som bidrager til en velfungerende bolig.

Udendørs venter en lukket og ugeneret have, der skaber en privat oase midt i byen. Terrassen indbyder til morgenkaffe i solen og hyggelige grillaftener i sommerhalvåret, mens haven samtidig er overskuelig i vedligeholdelse. Til ejendommen hører desuden carport med tilhørende opbevaringsmuligheder, ideel til cykler, haveredskaber og øvrigt udstyr.

Sælger har løbende arbejdet med at opdatere og lysne boligen, så den i dag fremstår indbydende og klar til indflytning. Her får du et charmerende byhus med en central beliggenhed, funktionel planløsning og gode udendørs rammer – en bolig, der kombinerer nærhed til byliv med privatlivets ro.

### 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.

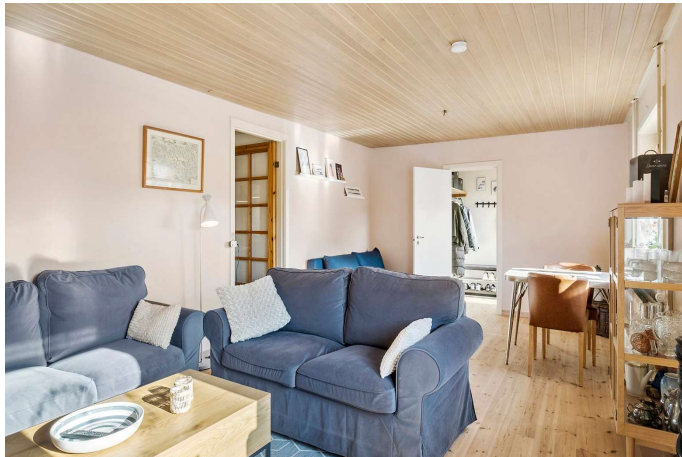
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

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

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

Dato: 09.06.2026



Opholds- og spise-stue



Opholds- og spise-stue



Opholds- og spise-stue



Opholds- og spise-stue



Køkken med spise-plads



Køkken

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

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

Dato: 09.06.2026



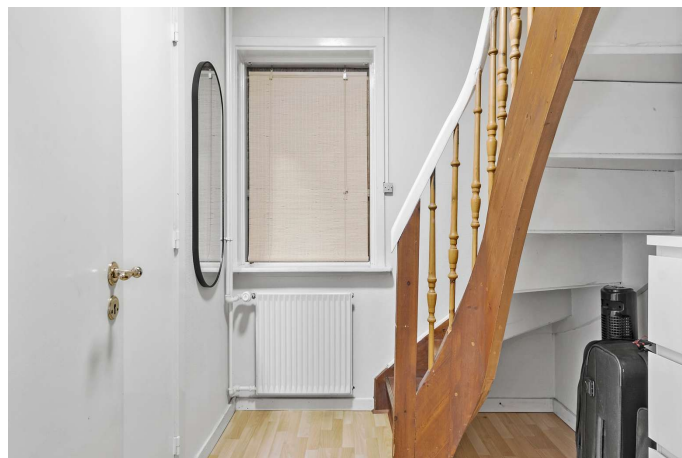
Køkken med spiseplads



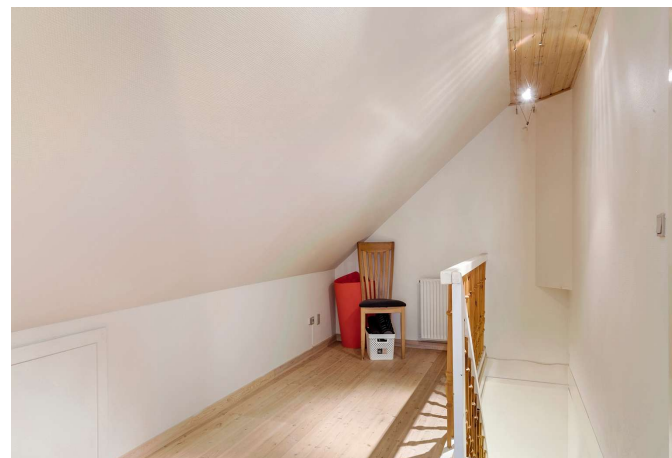
Spiseplads i køkken



Badeværelse i stueplan



Trappe til 1. sal



Repos



Værelse på 1. sal

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

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

Dato: 09.06.2026



Værelse på 1. sal



Soveværelse på 1. sal



Soveværelse på 1. sal



Stor entré og bryggers



Overdækket terrasse



Nem lukket have



---

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

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

Dato: 09.06.2026

---



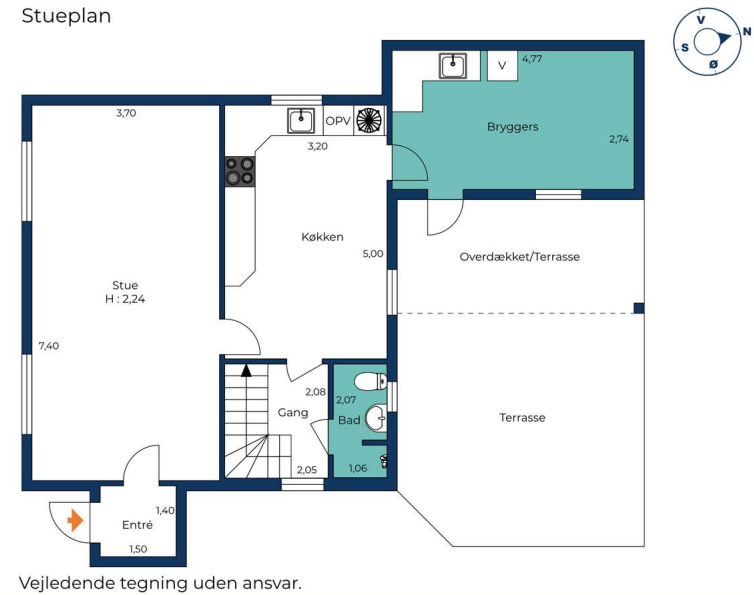
Terrasse og have



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

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

Dato: 09.06.2026



**REAL**

**REAL**

Plantegning samlet

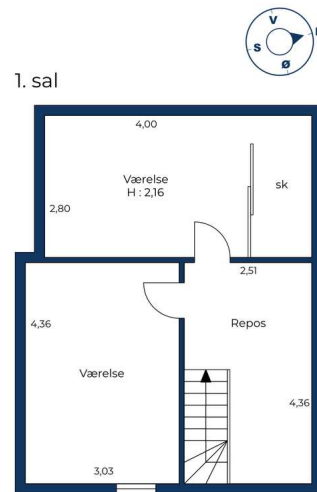
Plantegning stueplan



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

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

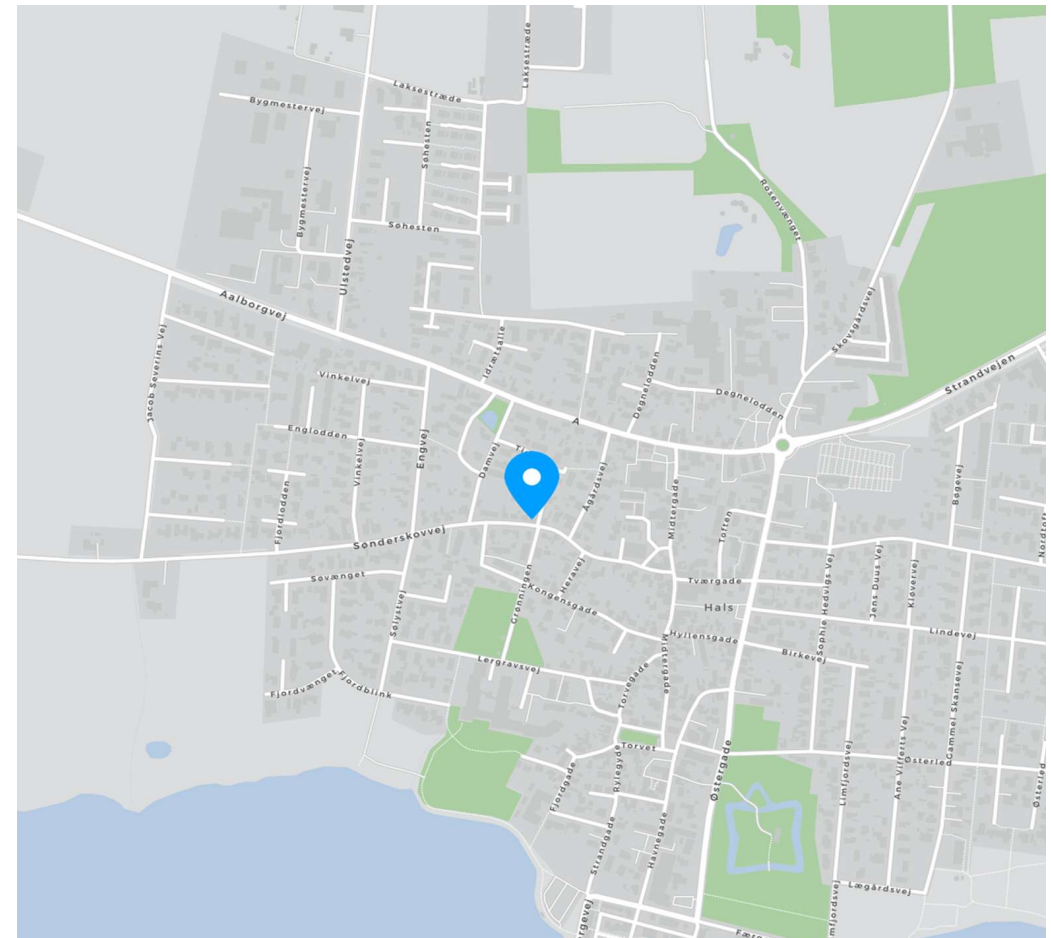
Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Plantegning 1. sal





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

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

Dato: 09.06.2026

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 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 2 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 97 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 15 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: 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.



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

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

Dato: 09.06.2026

**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:

**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 og Alm. Brand forsikring.

**Jordforurening**

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

**Ejendommens forsyningsmæssige forhold**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 21 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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: Separatkloakeret: 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.

**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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



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

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

Dato: 09.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.840	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.137	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelsesgebyr - 2026	kr.	163	I alt	kr.	607.950
Husforsikring	kr.	6.781	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.508			

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 3.306 md. / 39.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.643 md. / 31.716 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: Sønderskovvej 22, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

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

Dato: 09.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 100.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 782.000

**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.