

Søndre Smalbyvej 41, 9370 Hals

Ejd. type	**Fritidsgrund**	Grund m^2	**4.564**
Kontant	**80.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**137**		

Sagsnr. **448-0003**

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: Søndre Smalbyvej 41, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 80.000

Sagsnr.: 448-0003
Ejerudgift/md.: kr. 137

Dato: 04.11.2026



4564 m2 fritidsgrund i smuk natur i Melholt sommerhusområde

Drømmer du om at eje dit helt eget stykke natur?

Så er Søndre Smalbyvej 41 lige nået for dig. RealMæglerne Hals byder velkommen på denne store flotte naturgrund. Her får du et jordstykke, som ikke må bebygges eller beplantes på. Det vil sige, at det skal bevares i den fine natur, som det er.

Denne helt fantastiske beliggenhed ved skoven er perfekt til, når familien vil søge ud i naturen. Måske kunne du tænke dig et stykke jord for at have mere natur omkring dig. Der er i hvert fald rig mulighed for at nyde naturens dyreliv og blomsterne der vokser efter sæson.

Området må ikke bebygges da der muligvis lever et sjældent markfirben i området og det betyder også at naturen omkring grunden vil blive bebevaret.
Måske drømmer du om din helt egen telt- eller shelterplads til at nyde naturen fuldt ud? En ting er sikkert, her kommer du helt ud i naturen.

Grunden ligger en lille cykeltur på cirka 3,5 km fra Hou by, som byder på både indkøbsmuligheder, lystbådehavn og børnevenlig badestrand.

Grunden er ikke byggemoden og i og med der muligvis kan være det sjældne markfirben, skal alle ændringer ansøges igennem Brønderslev Kommune. Det vil sige at hvis grunden skal benyttes, kræver det en ansøgning og godkendelse af kommunen.

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: Søndre Smalbyvej 41, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 80.000

Sagsnr.: 448-0003
Ejerudgift/md.: kr. 137

Dato: 04.11.2026

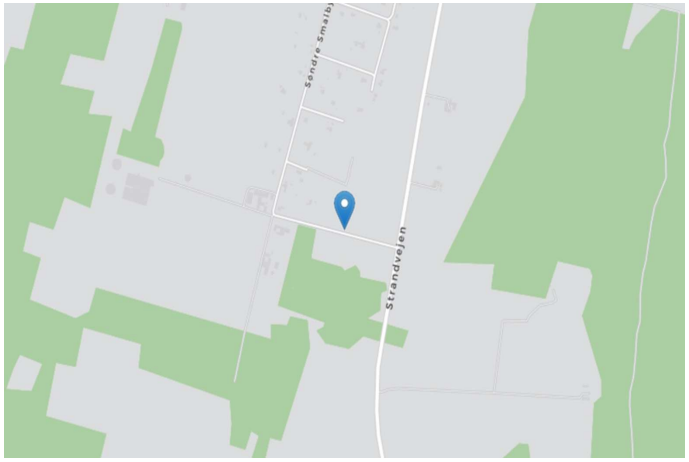












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Søndre Smalbyvej 41, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 80.000

Sagsnr.: 448-0003
Ejerudgift/md.: kr. 137

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Må benyttes til:	Ubebygget areal	Offentlig vurdering pr.:	2020
Kommune:	Brønderslev	Grundværdi:	84.100
Matr.nr.:	138m Melholt Ejerlav, Aså-Melholt		
BFE-nr.:	3183936	Grundlag for grundskyld:	67.280
Parcel nr.:			
Zonestatus:	Sommerhusområde	**Arealer**	
Vej:	Offentlig vej	Grundareal udgør:	4.564 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Byplanvedtægt
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv

Planer
Kommuneplan 33-S-03 - Sommerhusområde ved Smalby
Lokalplan 33-S-03.01 - Sommerhusområde ved Smalby

Anvendelsesbegrænsninger
Arealet beliggende i matr.nr. 138m, Melholt Ejerlav, Aså-Melholt, er vejledende registreret som et beskyttet overdrev omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at man ikke må ændre på tilstanden af arealet. Aktiviteter så som opstilling af campingvogn, etablering af el, vand og nedsivningsanlæg, bebyggelse, beplantning, såning, pløjning mv. bliver betragtet som tilstandsændringer og er derfor ikke tilladte på § 3-beskyttede arealer og derfor heller ikke på matr.nr. 138m.

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: Søndre Smalbyvej 41, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 80.000

Sagsnr.: 448-0003
Ejerudgift/md.: kr. 137

Dato: 04.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Fritidsgrunden er IKKE byggemodnet, og sælges som den står og forefindes.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

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: Søndre Smalbyvej 41, 9370 Hals
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 80.000

Sagsnr.: 448-0003
Ejerudgift/md.: kr. 137

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	343
Grundskyld	kr.	1.150
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	1.644

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	80.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.350
I alt	kr.	82.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 428 md. / 5.138 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 331 md. / 3.975 år v/27,36 %
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Kontantbehov ved køb
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.