

REAL



## Svingelen 17, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Kontant	<b>695.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>928</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.370</b>
Byggeår	<b>1977</b>		

Sagsnr. **448-0351**

**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: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026



### Charmerende og hyggeligt sommerhus i rolige omgivelser

Velkommen til dette charmerende og hyggelige sommerhus beliggende på den eftertragtede adresse Svingelen 17, 9370 Hals. Dette dejlige fritidshus på 60 m<sup>2</sup> kombinerer funktionalitet med hjemlig charme og er ideelt for dig, der ønsker et fredeligt tilflugtssted i naturskønne omgivelser.

Sommerhuset er opført i 1977 og står flot og velholdt på en stor grund på 1.370 m<sup>2</sup>. Her får du en unik mulighed for at skabe din helt egen oase, hvor du kan slappe af og nyde det gode liv i rolige omgivelser. Beliggenheden på en blind vej betyder minimal trafik og et trygt miljø for både familie og gæster.

Indenfor byder huset på en veludnyttet planløsning med to gode værelser, hvor der er plads til både gæster og familie. Det åbne køkken/alrum er husets hjerte og inviterer til sociale stunder og hyggelige middage. Køkkenet er funktionelt og moderne med gode arbejdsbetingelser, og det store rum er ideelt til samvær og afslapning. I opholdsstuen finder du en hyggelig brændeovn, der skaber varme og atmosfære på kølige aftener.

Fra stuen er der udgang til en stor sydvendt træterrasse, hvor solen kan nydes fra morgen til aften. Her kan du samles med familie og venner, grille og nyde de lange sommeraftener i godt selskab. Den sydvendte placering giver optimal udnyttelse af dagslyset og gør terrassen til sommerhusets naturlige samlingspunkt.

Derudover følger en rummelig 29 m<sup>2</sup> stor garage med et indbygget redskabrum og værksted. Dette giver masser af plads til opbevaring, hobbyprojekter eller bilparkeringsmuligheder, hvilket taltaler både den kreative sjæl og den praktiske bruger.

Huset er omgivet af en stor grund, der giver rig mulighed for leg, udendørsaktiviteter og havearbejde. Den rolige beliggenhed på en blind vej sikrer fred og ro, samtidig med at du er tæt på det hele.

### 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: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026



Stue med direkte udgang til terrassen



Spisebordsplads i stuen



Brændeovn i stuen



Stue med brændeovn



Stue med udgang til terrassen



Køkken i forbindelse med stuen

Adresse: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026



Soveværelse



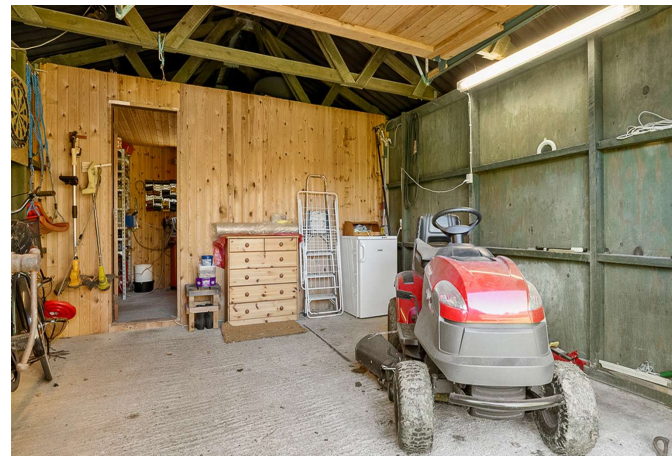
Værelse med tre sengepladser



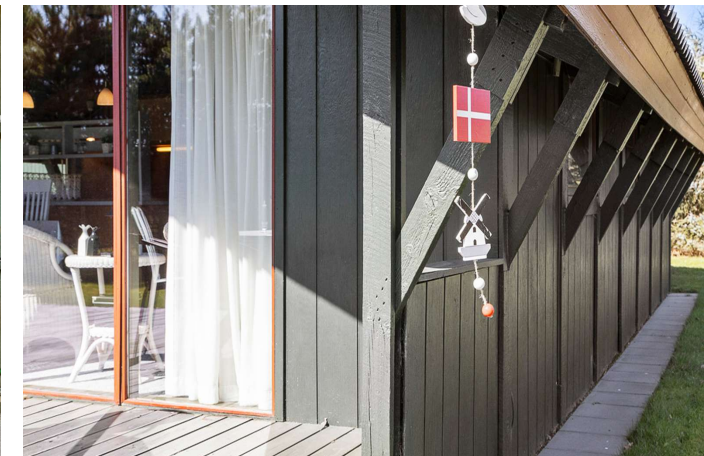
Badeværelse



Fliseterrasse samt garage og værksted



Garage med værksted



Flotte detaljer på sommerhusets konstruktion



---

Adresse: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026

---



Facaden af sommerhuset set fra haven

Adresse: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

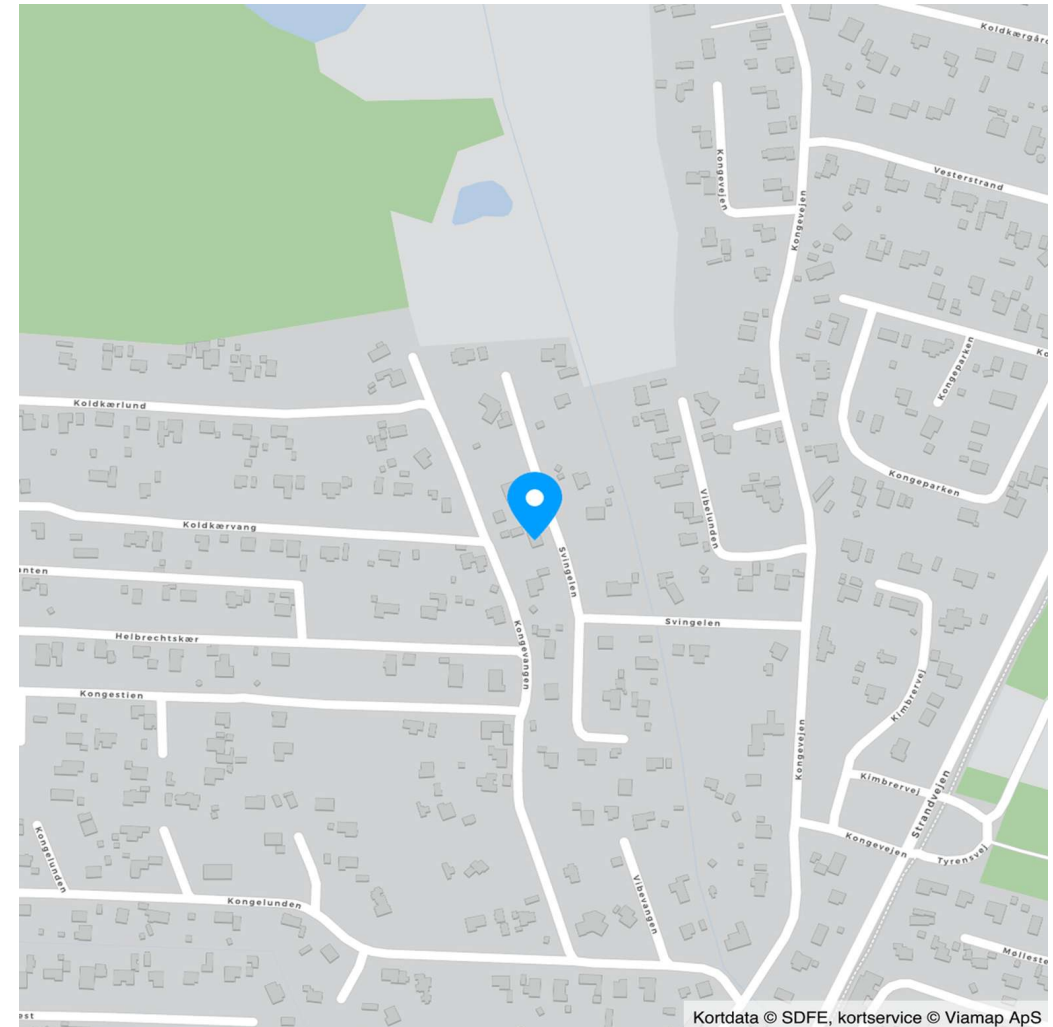
Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026



REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Kort

Adresse: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 27cr Hals By, Hals  
BFE-nr.: 3266493  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 704.000  
Grundværdi: 201.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 563.200  
Grundlag for grundskyld: 160.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.370 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 29 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: 09.06.1971 - Dok om grundejerforening mv  
- Nr. 2: 26.08.1971 - Dok om transformerstation/anlæg mv

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Køleskab (Atlas)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgssopstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.872	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.190	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	709.300
Skorstensfejning	kr.	703			
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	160	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Husforsikring	kr.	2.888	udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.132			

#### 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.945 md. / 47.334 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.144 md. / 37.723 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Svingelen 17, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0351  
Ejerudgift/md.: kr. 928

Dato: 10.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Grønheden

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring

#### **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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Grundejerforening - fremtidig beskatning**

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. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### **Brændeovne der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges eller udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

#### **Kontantbehov ved køb**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgi-vere, 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.

# 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.