



REAL

Merkurvej 26, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	88
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.426	Grund m2	1.226
Byggear	2002		

Sagsnr. **448-0129**

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: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et fristed, hvor du tilbringe tid med familien og slappe af i rolige omgivelser? Vi præsenterer dette fantastiske sommerhus beliggende på den rolige stikvej Merkurvej 26. Bygget i 2002 af Kærfort Huse, er dette sommerhus kombineret moderne bekvemmeligheder med klassisk sommerhuscharme.

Med sine 88 kvadratmeter byder sommerhuset på en veludnyttet indretning, der giver plads til både afslapning og sociale stunder. Huset har tre værelser, som hver især er ideelle til overnatning af familie og venner. Køkken-alrummet er hjertet i huset, hvor madlavning og hygge går op i en højere enhed. Køkkenet er åbent og i forbindelse med stuen. Her finder du en hyggelig alkove, der indbyder til afslapning med en god bog eller ekstra overnatningsplads. Fra stuen er der direkte adgang til den store overdækkede terrasse. Det luksuriøse badeværelse er udstyret med et spabad, brus og sauna – den perfekte kombination for at forkæle krop og sjæl efter en dag med aktiviteter. Forestil dig at synke ned i spabade efter en lang dag med udforskning af det skønne område eller efter en kold vinterdag. Derudover er der et gæstetoilet, som tilføjer bekvemmelighed i det daglige.

Sommerhusets overdækkede terrasse er en fantastisk oase, hvor du kan tilbringe mange timer udendørs. Her kan du nyde morgenkaffen, grillfester med venner og familie, eller blot slappe af med udsigt til den velplejede have. Den overdækkede terrasse giver mulighed for at være ude, selv når vejret driller, og er en perfekt ramme for hyggelige sommerdage.

Det skal nævnes, at sælger har ejet sommerhuset siden det blev bygget, og det har aldrig været benyttet til udlejning.

Hals er en charmerende by beliggende ved Limfjorden, som tilbyder smukke strande, hyggelige restauranter og gode indkøbsmuligheder. Uanset om du er til vandreture, cykelture, eller bare vil nyde roen ved vandet, er der noget for enhver smag.

Merkurvej 26 er ikke kun et sommerhus – det er en investering i livskvalitet. Med sine rummelige værelser, moderne faciliteter, og den skønne beliggenhed tæt på Hals.

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.

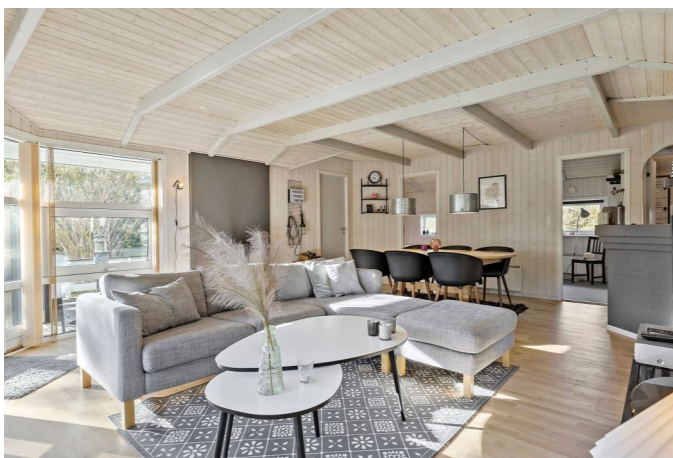
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

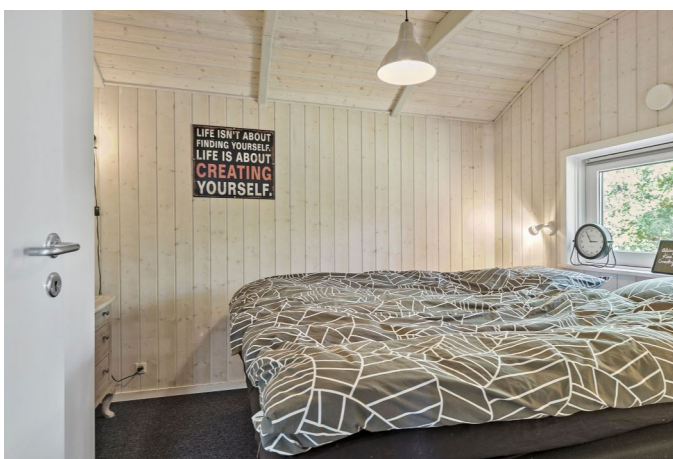
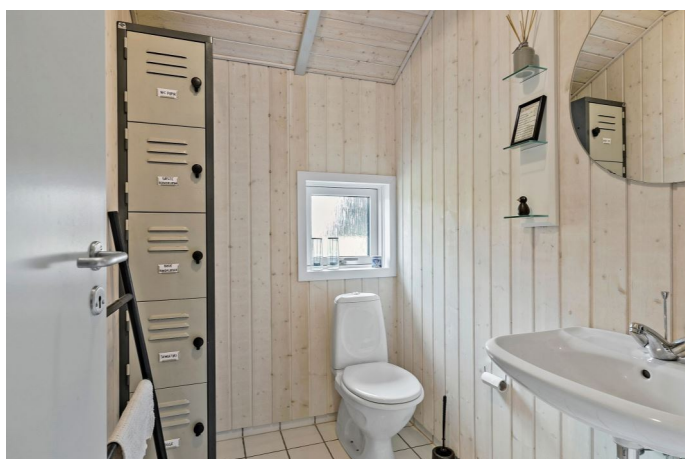
Dato: 11.12.2025



Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

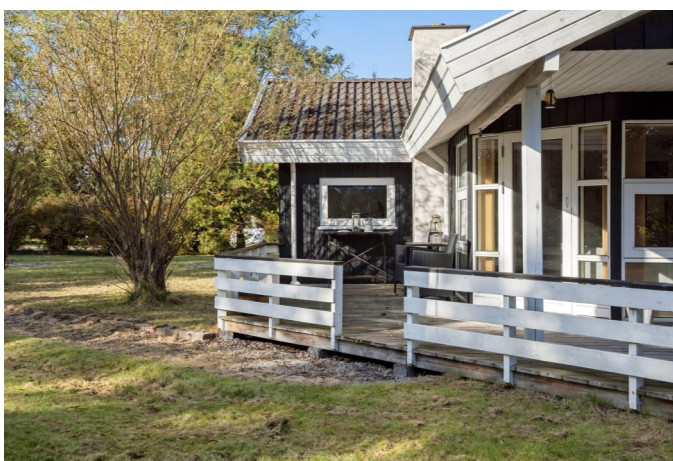
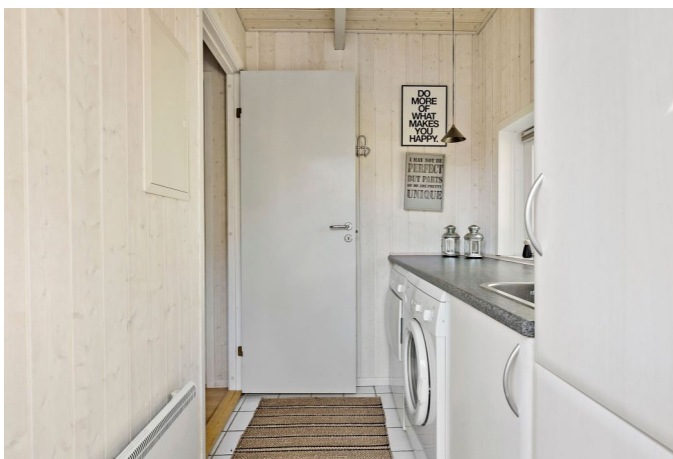
Dato: 11.12.2025



Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

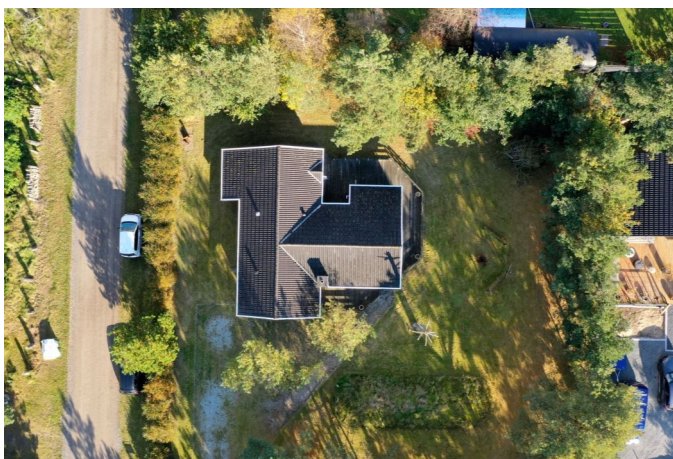
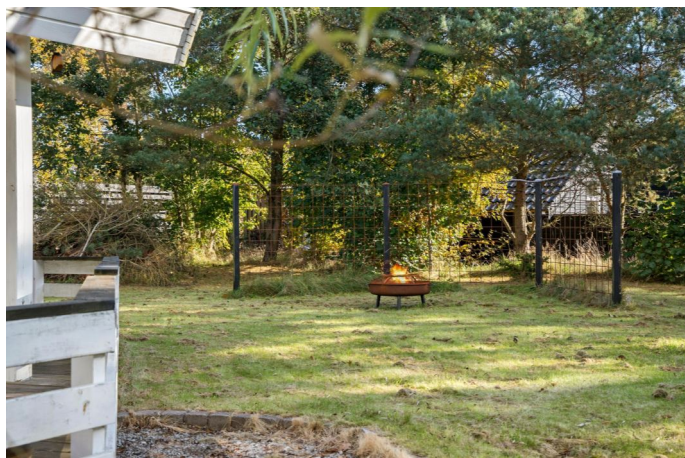
Dato: 11.12.2025



Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

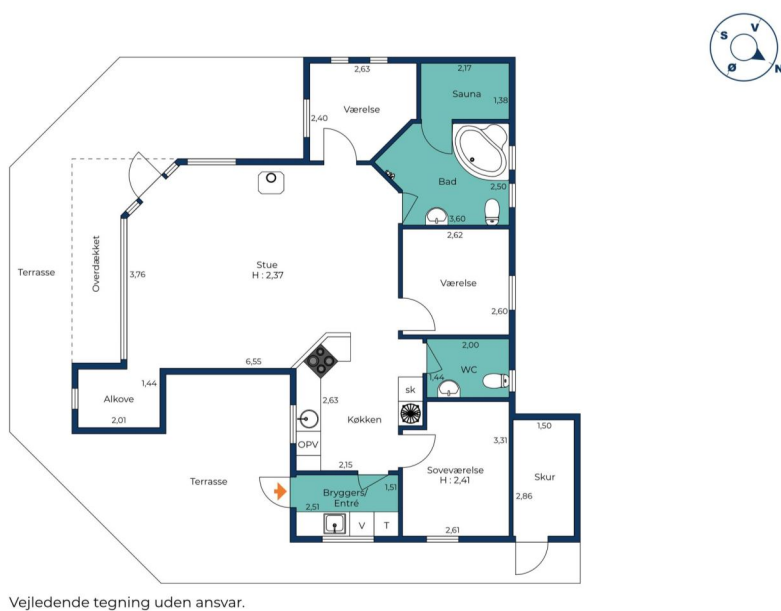
Dato: 11.12.2025



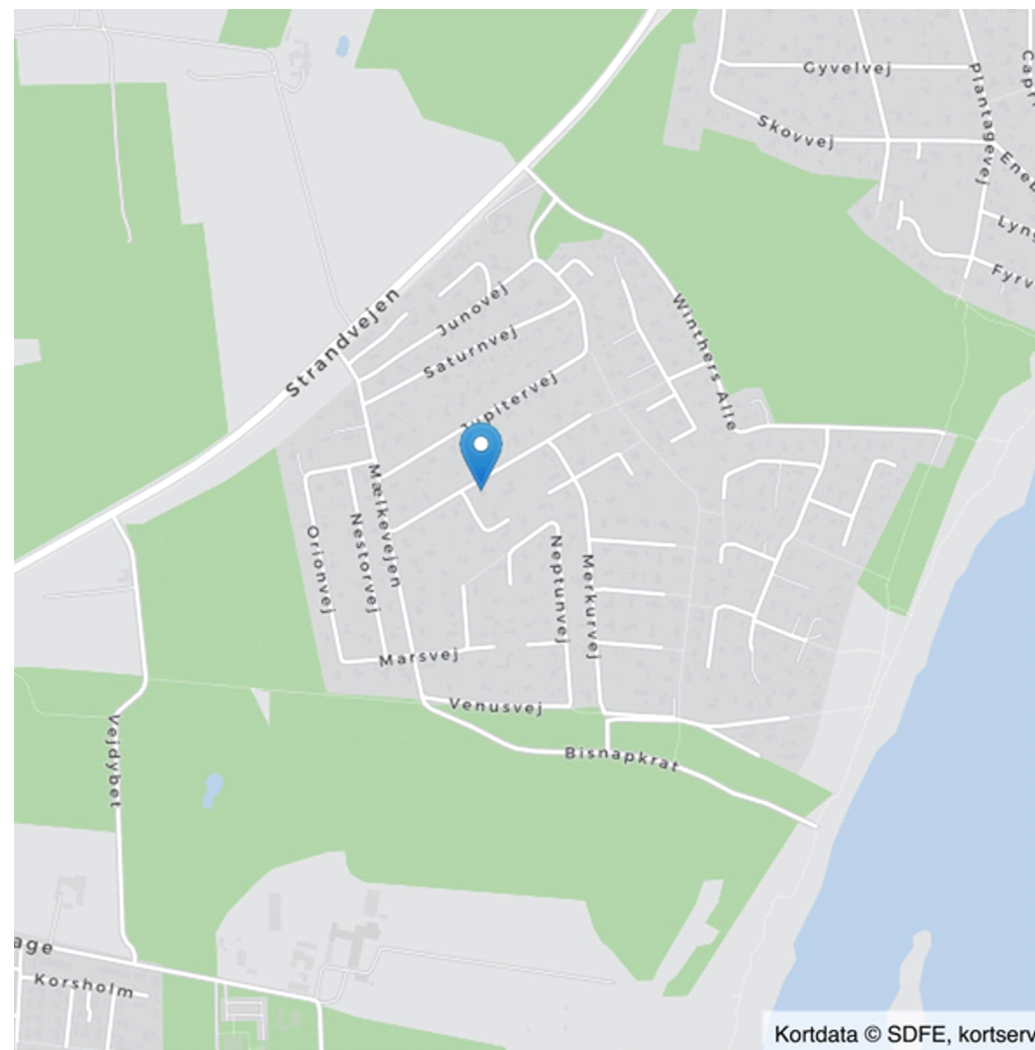
Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025



REAL





Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	24 bh Hals By, Hals
BFE-nr.:	8328110
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.541.000 kr.
Grundværdi:	448.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.232.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	358.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.226 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	93 m ²
- heraf Redskabsrum	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.08.1979 Dok om grundejerforening mv, Solgården.

Planer:

Kommuneplan 2021.

Kommuneplanramme 9.6.S9 - Mælkevejen, Jupitervej m.fl.

Nr. 1 lyst d. 30.08.1979 lbnr. 933155-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv,
Solgården Filnavn: 76_G-N_187

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur af mærket Siemens. Emhætte af mærket Gorenje. Opvaskemaskine af mærket Siemens. Køle-/fryseskab af mærket Gorenje.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.287	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.652	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	4.164	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.750		kr.	1.613.094
Grundejerforening	kr.	650	I alt		
Skorstensfejning	kr.	486	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelsesgebyr - 2025	kr.	128	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

17.117

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md./ 104.626 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.956 md./ 83.474 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% 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: 11.12.2025
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: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025

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: Gl. Bisnap Grundejerforening

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.

Ejendommens brændeovn:

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

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



Adresse: Merkurvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0129
Ejerudgift/md.: kr. 1.426

Dato: 11.12.2025

ejendomsskatteformen. 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.

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.