

REAL



Over Bækken 10, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	78
Kontant	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.005	Grund m ²	1.250
Byggeår/ombygget	1976/2015		

Sagsnr. **448-0287**

RealMæglerne Hals ApS

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / 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: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026



Yderst flot og charmerende sommerhus på Over Bækken 10.

Velkommen til dette fantastiske sommerhus beliggende på Over Bækken 10. Dette charmerende fritidshus på 63 m², samt det godkendte anneks på 15 m², er en sjælden perle, der kombinerer hyggelig atmosfære med moderne faciliteter og en perfekt beliggenhed nær både strand og byliv.

Sommerhuset blev opført i 1976 og har sidenhen gennemgået en tilbygning i 2015, hvilket giver et moderne præg uden at gå på kompromis med den hyggelige, landlige stemning. Det er placeret på en 1.250 m² stor, velholdt grund, der indbyder til udendørs hygge og afslapning. Den smukke have er flot anlagt med en blanding af græsplæne, blomsterbede og hyggelige hjørner, hvilket gør den ideel til leg, grillarrangementer eller blot at nyde roen i naturskønne omgivelser. Her finder du også et praktisk redskabsskur på 15 m² – perfekt til opbevaring af haveredskaber og udstyr.

Indendørs byder sommerhuset på en indbydende udestue med store vinduespartier, der giver masser af naturligt lys og skøn udsigt til haven. Her kan du nyde morgenkaffen eller aftensoen i fredelige omgivelser. Hoveddelen af huset består af en rummelig opholds- og spisestue, hvor en varmepumpe sikrer behagelig varme året rundt. Det landlige køkken er charmerende indrettet i en hyggelig, landlig stil med rustikke detaljer, som tilføjer hjemlig charme.

Badeværelset er funktionelt med håndvask, toilet og en dejlig bruseniche – alt i en enkel og stilfuld indretning. Soveværelset er pænt og velindrettet, og der er mulighed for at opdele det til to værelser, hvilket kan give ekstra fleksibilitet, hvis man ønsker flere sovepladser eller et lille hjemmekontor. I forlængelse af køkkenet finder du et flot bryggers, som blev tilbygget i 2015, hvor der er mulighed for bl.a. tilslutning af vaskemaskine og opbevaring.

Det særlige ved dette sommerhus er også det godkendte anneks, der kan anvendes som gæste- eller hobbyrum eller endda til permanent bolig, da det er fuldt ud godkendt til beboelse. Annekset har sin egen lille terrasse, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder i privatlivets fred.

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: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026



Sydvendt udestue



Opholds-/spisestue



Opholds-/spisestue



Køkken



Badeværelse



Soveværelse (kan evt. opdeles)

Adresse: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026



Entré / Bryggers



Sommerhuset



Terrasse mellem sommerhus og anneks



Anneks (godkendt til beboelse)



Haven



Sommerhuset



Adresse: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026



Vestvendt terrasse

Adresse: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

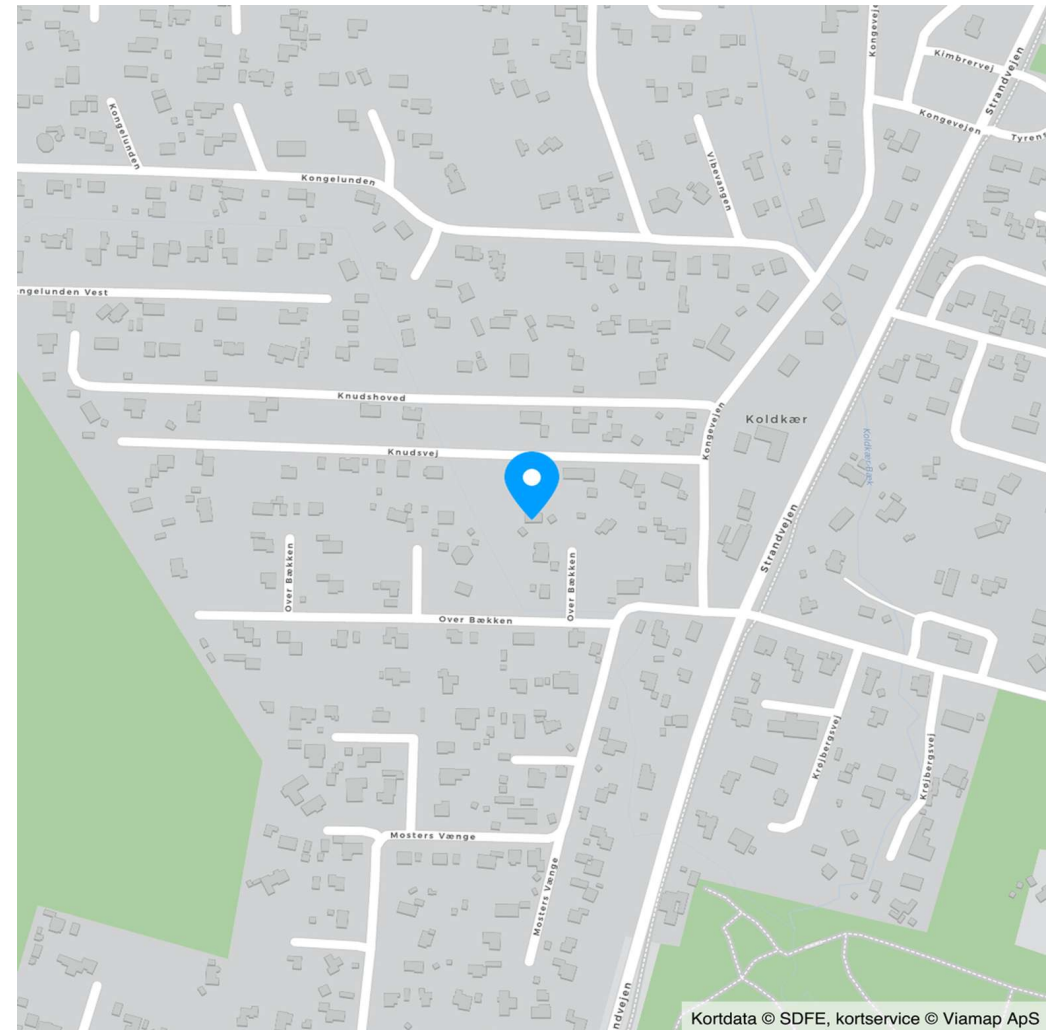
Dato: 12.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 50x Hals By, Hals
BFE-nr.: 3267187
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1976/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 651.000
Grundværdi: 156.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 520.800
Grundlag for grundskyld: 124.800

Arealer**

Grundareal: 1.250 m²
Boligareal i alt: 78 m²
- heraf Sommerhus 63 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 15 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 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: 01.06.1967 - Dok om at ingen parcel må bebygges inden vandforsyningsforholdene er bragt i orden mv

Planer

Kommuneplan 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Haka), Køle/fryseskab (Wasco), Komfur (Zanussi)

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: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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.

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: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.656	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	924	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.767	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	708.050
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	160			
Husforsikring	kr.	5.055	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.	12.062			

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: Over Bækken 10, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0287
Ejerudgift/md.: kr. 1.005

Dato: 12.04.2026

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 Mosters Vænge

Pligt til medlemskab: Nej

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 tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand Forsikring A/S.

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-/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.

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.

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.