

REAL



Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	90
Kontant	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.347	Grund m ²	598
Byggeår	1934		

Sagsnr. **448-0274**

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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026



Charmerende sommerhus 400 m fra vandkanten

Dette hyggelige sommerhus, der blev opført i 1934, er en sand perle, der har bevaret sin unikke charme og karakter gennem årene. Med et boligareal på 90 m² og beliggende på en 598 m² stor grund, tilbyder dette sommerhus plads til hele familien – perfekt til både afslapning og leg.

En af de mest attraktive funktioner ved denne ejendom er den ideelle beliggenhed kun 400 meter fra den naturskønne sandstrand. Her kan du nyde solrige dage med sand mellem tæerne og friske dyp i havet. Strandens børnevenlige forhold gør det til det perfekte sted for familieaktiviteter og hyggelige stunder med vennerne. Den nærliggende by Hals byder desuden på gode indkøbsmuligheder samt hyggelige caféer og restauranter.

Når du træder ind i sommerhuset, bliver du mødt af en lys og indbydende atmosfære. Den rummelige opholdsstue er det perfekte samlingspunkt for familien, hvor I kan nyde hyggelige stunder foran brændeovnen på kølige aftener. Huset har også en dejlig udestue, hvor du kan sidde og nyde morgenkaffen, mens du lytter til fugle der kvirde. Denne ekstra stue giver dig mulighed for at forlænge sommerdage og nyde haven, selv når vejret ikke er helt med dig.

Køkkenet er moderniseret og funktionelt indrettet med alle nødvendige faciliteter. Her er plads til både forberedelse og socialisering, når du inviterer gæster til middag. Det tilstødende spiseområde sikrer, at alle kan samles omkring bordet og nyde gode måltider sammen.

Sommerhuset byder desuden på et praktisk køjeværelse, et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe samt et badeværelse med toilet, vask og bruser, som gør hverdagen nem og bekvem. Derudover er der et gæstetoilet, hvilket gør det ideelt til overnattende gæster.

Udendørsområderne er lige så attraktive som indendørs. Den store, flisebelagte sydvendte terrasse er perfekt til solbadning, grillfester og uforglemmelige sommeraftener under stjernerne.

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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026



Udestue



Udestue



Opholdsstue



Opholdsstue med brændeovn



Spisestue

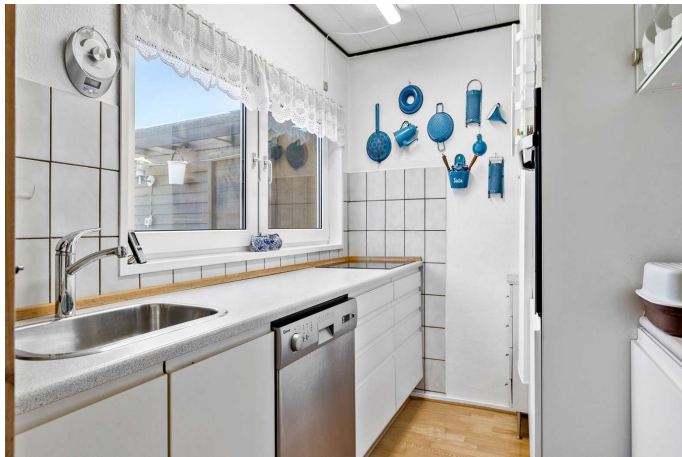


Spisestue

Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026



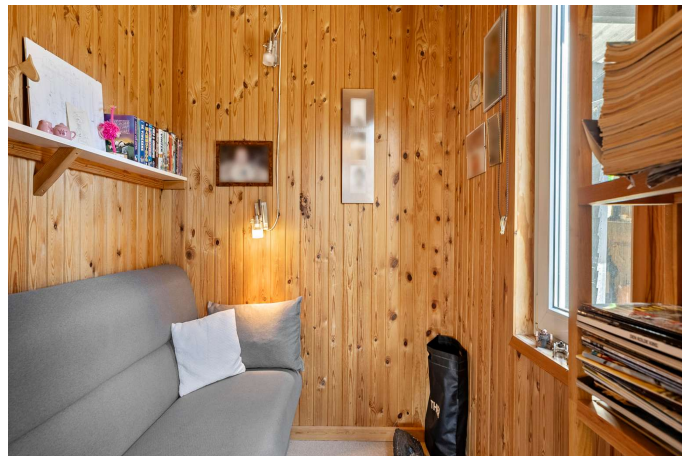
Køkken



Badeværelse



Soveværelse og gæstetoilet



Værelse



Soveværelse



Terrasse

Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026



Indkørsel



Anneks



Dronebillede

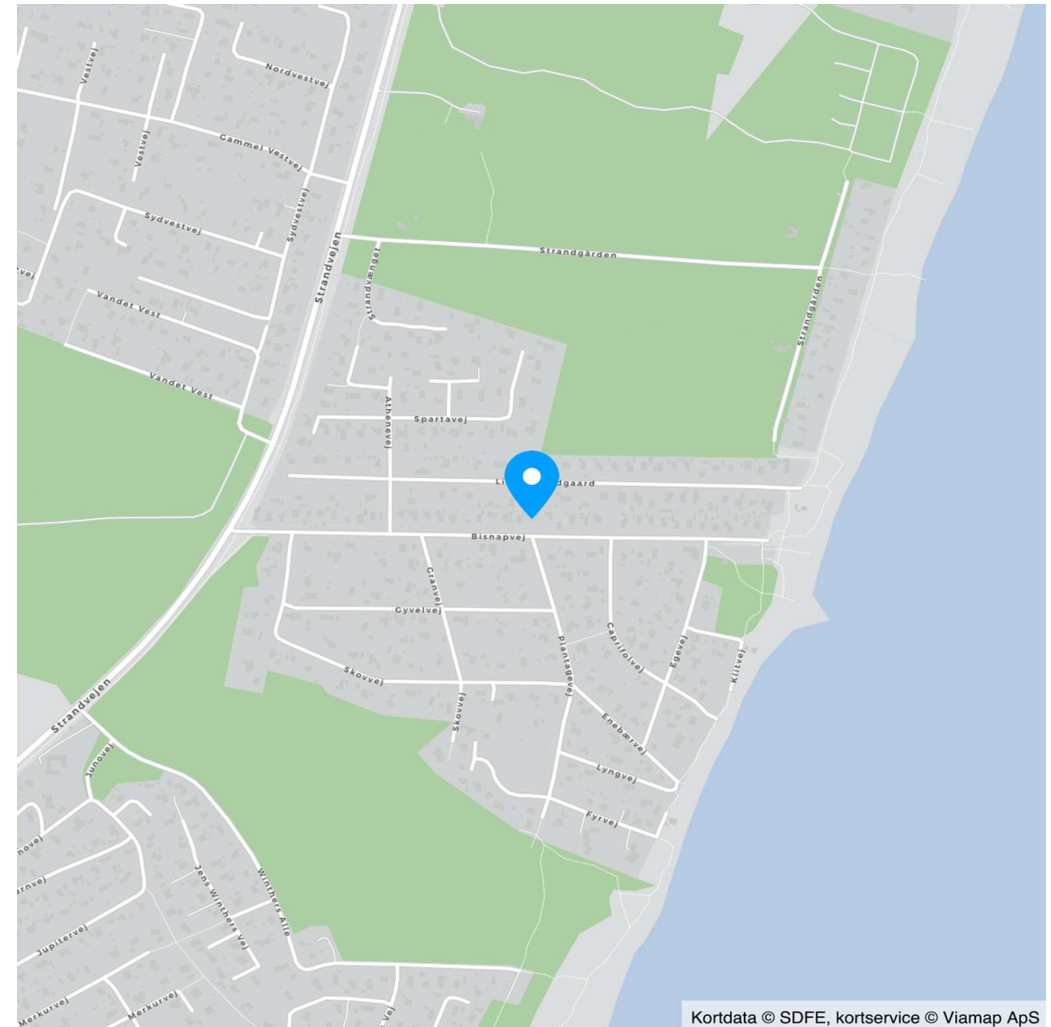
Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
 Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Plantegning

Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 33y Hals By, Hals
BFE-nr.: 3266840
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.466.000
Grundværdi: 445.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.172.800
Grundlag for grundskyld: 356.000

Arealer**

Grundareal: 598 m²
Boligareal i alt: 90 m²

Øvrige arealer:

** 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: 08.11.1967 - Dok om at vandforsyningsforhold skal etableres fra godkendt vandværk mv

Planer

Kommuneplanramme 9.6.S8 - Bisnap Strand

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Ovn (Voss), Opvaskemaskine (Gram), Kogeplade (Ukendt)

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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elradiatorer

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.981	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	486	I alt	kr.	1.009.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	160			
Husforsikring	kr.	4.153	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.	16.165			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.577 md. / 66.918 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.445 md. / 53.335 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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 11.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.