



REAL

Nørrestrand 52, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	945.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.291	Grund m2	665
Byggeår/ombygget	1951/2004		

Sagsnr. **448-0256**

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: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske perle af et sommerhus beliggende på Nørrestrand 52 i det eftertragtede område nær havnebyen Hals. Dette dejlige sommerhus er perfekt til den lille familie, par eller som et romantisk tilflugtssted, der tilbyder en uovertruffen kombination af komfort, natur og nærhed til havet. Beliggende på en lukket privat vej og kun 300 meter fra den rolige og børnevenlige badestrand mellem Hou og Hals, kan du se frem til mange dage fyldt med sol, sand og skønne minder.

Sommerhuset er opført i 1951, men har gennemgået løbende vedligeholdelse og modernisering, hvilket skaber en harmonisk balance mellem klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Boligen strækker sig over 58 velindrettede kvadratmeter, som inkluderer to rummelige værelser, der giver plads til familie og venner. Den hyggelige stue er udstyret med en dejlig brændeovn, der skaber en varm og indbydende atmosfære på kølige aftener. Stuen har en åben forbindelse til det rummelige køkken, hvor du kan nyde madlavning og samvær med dine nærmeste.

En af husets helt særlige kvaliteter er den skønne udestue, som er forsynet med en varmepumpe, der sikrer et behageligt indeklima hele året rundt. Udestuen fungerer som en forlængelse af boligen og giver mulighed for at nyde naturen, uanset vejret. Fra udestuen er der udgang til den dejlige baghave, hvor du kan finde en 31 m2 stor garage med udhus, perfekt til opbevaring af haveredskaber eller cykler.

Baghaven er en oase af fred og ro, omkranset af et skønt stykke skov, der giver en følelse af privatliv og forbindelse til naturen. Her kan du slappe af, mens du følger med i dyrelivet og den rige biodiversitet, der gør området så unikt. Uanset om du er til morgenkaffe med udsigt til fuglelivet eller en afslappende eftermiddag i skyggen af træerne, er baghaven det perfekte sted at tilbringe tid.

Fra udestuen har du også direkte adgang til den hyggelige nord/vest vendte gårdhave, hvor der er god plads til at grille og nyde lange sommeraftener med familie og venner. Haven er nemt anlagt med græs, lidt træer og buske, hvilket gør den let at vedligeholde. Derudover rummer grunden et 8 m2 stort anneks, der kan bruges til gæster, hobbyrum eller ekstra opbevaringsplads.

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: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Udestue

Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025



Soveværelse



Værelse



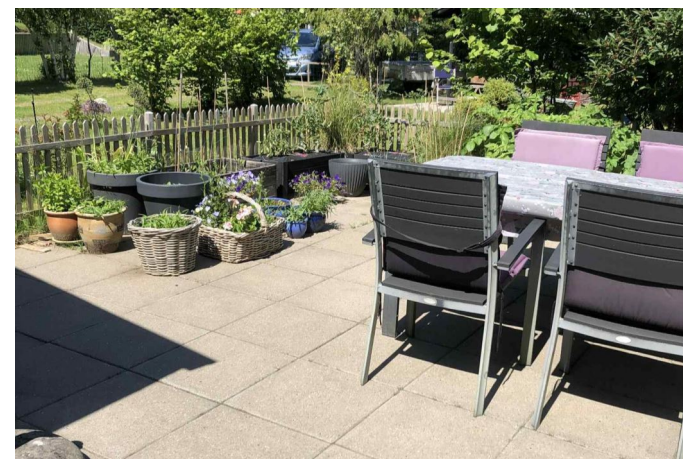
Badeværelse



Terrasse



Anneks



Terrasse

Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Terrasse

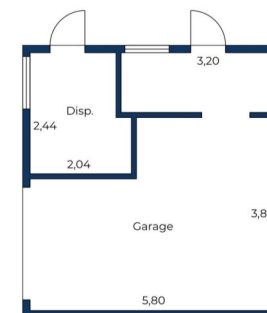
Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

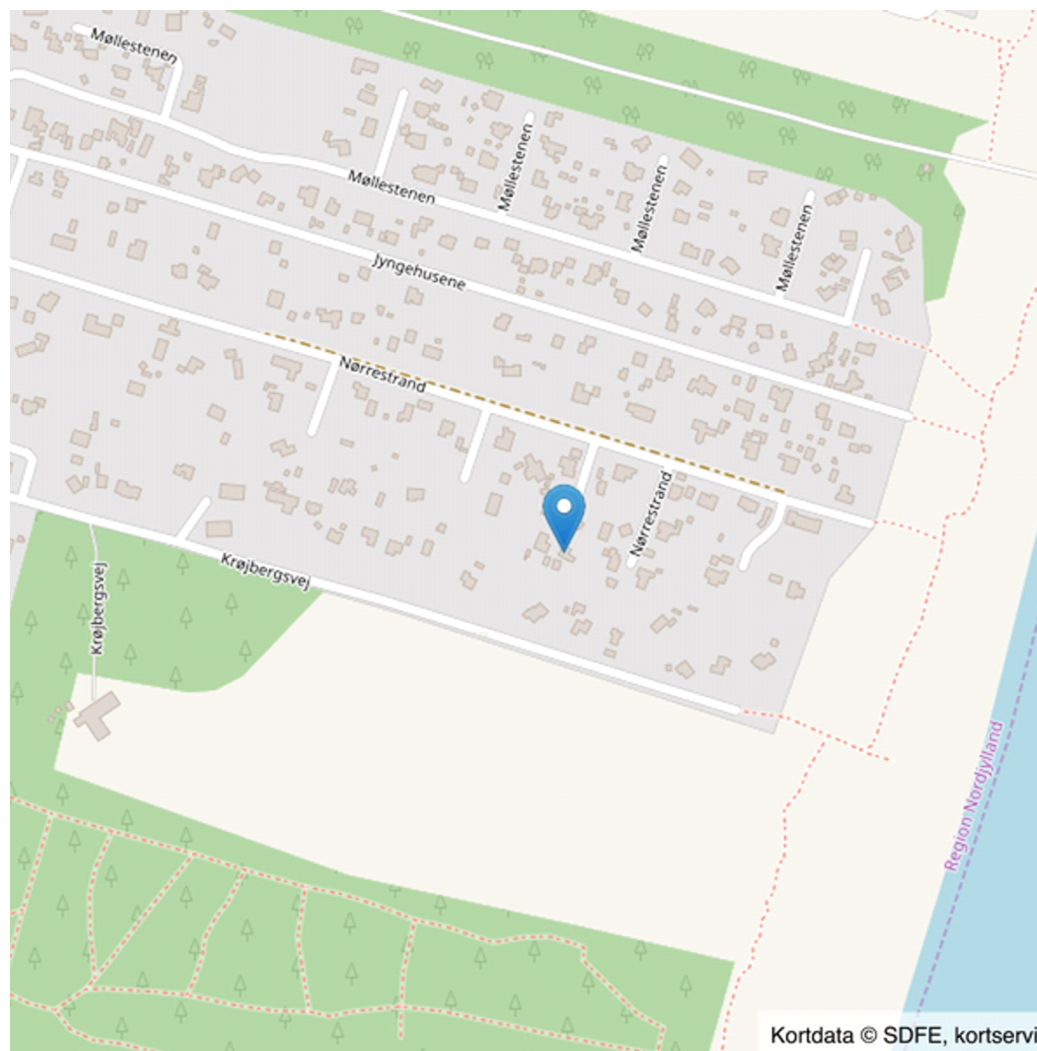
REAL

REAL

Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025





Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	28 v Hals By, Hals
BFE-nr.:	3266524
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1951/2004

Arealer

Grundareal udgør:	665 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	58 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	39 m ²
- heraf Garage	31 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.116.000 kr.
Grundværdi:	407.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	892.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	325.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- fryseskab af mærket Gorenje. Komfur af mærket Voss. Emhætte af ukendt mærke. Opvaskemaskine af mærket Bosch.
Vaskemaskine af mærket Bosch.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: Det meste indbo medfølger ikke idet sælger har benyttet sommerhuset som helårsbolig.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S4 - Møllestenen, Jyngehusene, Nørrestrand og Krøjbergvej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 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.

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.

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 salgsopstilling, 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ang. ejendommens brændeovn:

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



Adresse: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.553	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.409	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	4.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	2.750	I alt	kr.	959.052
Skorstensfejning	kr.	676	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.		
Rottebekæmpelse, 2025	kr.	131			
Ejerudgift i alt 1 år		15.490			

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 5.118 md./ 61.414 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.118 md./ 49.415 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: 19.09.2025
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: Nørrestrand 52, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0256
Ejerudgift/md.: kr. 1.291

Dato: 19.09.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	518.548	518.548	461.132	DKK	2	32.140	23,50	4,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nørrestrand Hals

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.