



REAL

Krøjbjergsvej 16, Koldkær, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	51
Kontantpris	695.000	Værelser	3
Ejerudgift	915	Grund m2	1.133
Byggeår/ombygget	1968/1974		

Sagsnr. **448-0311**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Krøjbergsvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende sommerhus beliggende på Krøjbergsvej 16, Koldkær, 9370 Hals – en skøn perle for naturelskere og familieglatte feriegæster. Dette hyggelige og velholdte sommerhus kombinerer charme med moderne faciliteter og er ideelt placeret tæt på Hals by og den børnevenlige sandstrand, hvilket giver optimale rammer for en afslappende ferie eller weekendophold.

Sommerhuset er opført i 1968 på en attraktiv 1.133 m² stor grund, der byder på masser af plads til leg, afslapning og udendørs aktiviteter. Den store, nemme have er perfekt til børneleg, picnic eller blot at nyde de lune sommerdage. Flere overdækkede terrasser omkranser huset, hvilket giver mulighed for at nyde solen hele dagen, uanset tidspunkt, samt hyggelige aftener under åben himmel. Her kan man nyde en kop kaffe om morgenen, grille med venner eller slappe af med en god bog, mens man lytter til fuglekvidder og naturens fredelige lyde.

Indvendigt byder sommerhuset på 51 m², der er renoveret siden 2021. Her er nyt og moderne, uden at gå på kompromis med den hyggelige sommerhusstemning. De nyere vinduer og døre sikrer godt lysindfald og energivenlig opvarmning, mens varmepumpen giver behagelig varme i vintermånederne. Solfangeren på taget er med til at understøtte husets energibesparelse og miljøvenlige profil. Det åbne køkken/alrum er husets hjerte – her er god plads til familiesammenkomster og hyggelige stunder. Køkkenet er udstyret med moderne hvidevarer og masser af skabsplads, og er ideel til familiefrokoster eller gæster. Fra alrummet er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, hvilket inviterer til udendørs måltider og afslapning i det fri. Huset rummer to gode værelser, der giver plads til familie eller gæster. Det veldesignede badeværelse er moderne og funktionelt, hvilket skaber en behagelig base for dagligdagen. Derudover er der et godt redskabsrum, hvor værktøj og haveudstyr kan opbevares, samt et annek, der evt. kan anvendes til overnatning, gæster eller som hyggeligt hobbyrum.

Placeringen på Krøjbergsvej 16 er ideel for naturelskere og børnefamilier. Kun 900 meter til Hals' børnevenlige sandstrand, hvor man kan hygge sig med badning, leg og afslapning ved vandet.

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: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026



Adresse: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026





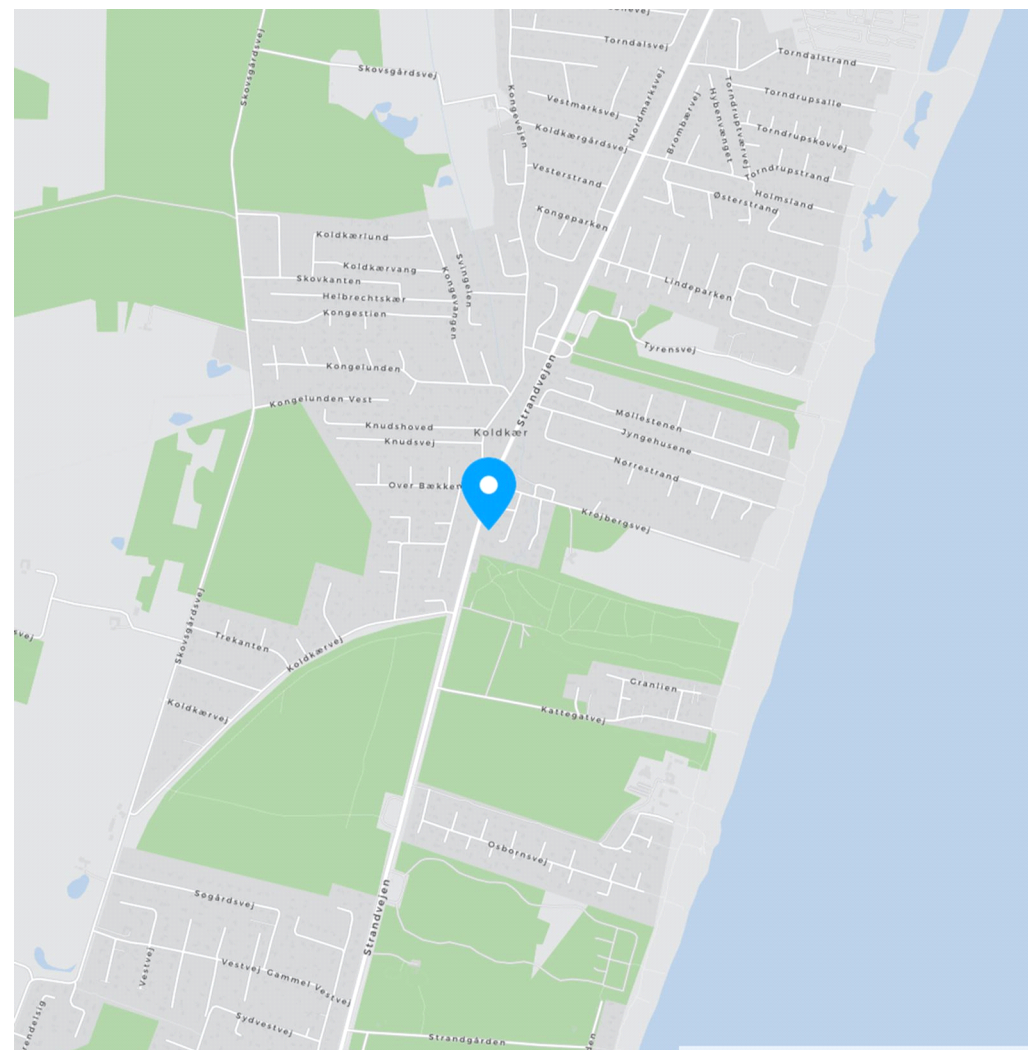
Adresse: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026



Dato: 30.01.2026





Adresse: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	55 t Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267386
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1968/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	589.000 kr.
Grundværdi:	198.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	471.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	158.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.133 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	51 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	51 m ²
Andre bygninger:	22 m ²
- heraf Carport	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

05.06.1962 Dok om forbud mod bebyggelse mv.
13.01.1977 Dok om adgangsbegrænsning mv.
19.07.1978 Dok om byggelinier mv.

Planer:

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

Tilbehør:

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

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: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikringer
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: Solpaneler

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

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.

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 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.



Adresse: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.403	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.250
Husforsikring	kr.	4.476	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	709.300
Rottebekæmpelse 2025	kr.	115	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år			10.986		

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 3.834 md./ 46.004 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.092 md./ 37.107 år v/25,40%
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: 27.01.2026
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: 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: Krøjbergvej 16, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 448-0311
Ejerudgift/md.: kr. 915

Dato: 30.01.2026

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:

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: Grundejerforeningen Krøjbergvej Syd

Pligt til medlemskab: Nej

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.

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.