



REAL

Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	77
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	917	Grund m2	1.251
Byggear	1970		

Sagsnr. **448-0278**

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: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende sommerhus beliggende på Junovej 8 i det populære område ved Gl. Bisnap. Dette hyggelige sommerhus, der blev opført i 1970, ligger på en generøs grund på hele 1.251 m², som giver rig mulighed for udendørs aktiviteter og afslapning i den smukke natur omkring.

Når du træder ind i sommerhuset, bliver du mødt af en stor, lys stue, der er indrettet med en hyggelig brændeovn. Her kan du nyde varme sommeraftener eller hyggelige vinterdage, mens flammerne danser i pejsen. Stuen er i åben forbindelse til det funktionelle køkken, hvilket giver en dejlig rummelighed og mulighed for at være social, mens der laves mad. Køkkenet er praktisk indrettet med god spiseplads og mulighed for at tilberede lækre måltider til familie og venner.

Boligen rummer et flot soveværelse, hvor du kan trække dig tilbage efter en dejlig dag ved stranden eller på opdagelse i den omkringliggende natur. Det store badeværelse er indrettet med et flot badeværelsesmøbel, toilet og en bruseniche, der giver en moderne og funktionel løsning til dagligdags behov. I tillæg til de nævnte rum, finder du også to gode opholds- og aktivitetsrum, der kan anvendes til leg, hobbyer eller som ekstra sovepladser til gæster.

Udenfor præsenterer sommerhuset sig med en skøn, sydvendt træterrasse, som virkelig indbyder til udendørs hygge og grillfester. Her kan du nyde lange sommeraftener under åben himmel, mens du nyder den dejlige udsigt over haven. Den store grund giver rig mulighed for både leg og afslapning, og du vil hurtigt finde dig til rette i de rolige omgivelser.

Ejendommen byder også på praktiske faciliteter i form af et værkstedsrum og redskabsskur, som er ideelle til opbevaring af haveredskaber og udstyr. Desuden er der hele tre annekser, som giver ekstra plads til overnattende gæster eller kan indrettes som kreative rum, hobbyværksteder eller lignende. De to fritliggende annekser har hver deres overdækkede terrasser, hvor du kan nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser eller slappe af med en god bog.

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: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Spiseplads og soveværelse



Køkken med spiseplads



Køkken



Soveværelse

Adresse: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026



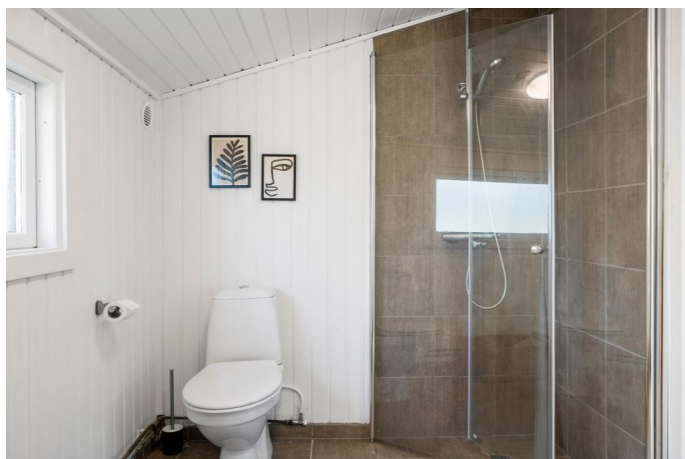
Aktivitetsrum



Aktivitetsrum



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse



Anneks

Adresse: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026



Anneks



Anneks



Udsigt fra anneks



Anneks



Overdækket terrasse ved anneks



Anneks

Adresse: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026



Garagebygning med anneks



Anneks i garagebygning



Ejendommen



Sommerhuset

Adresse: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

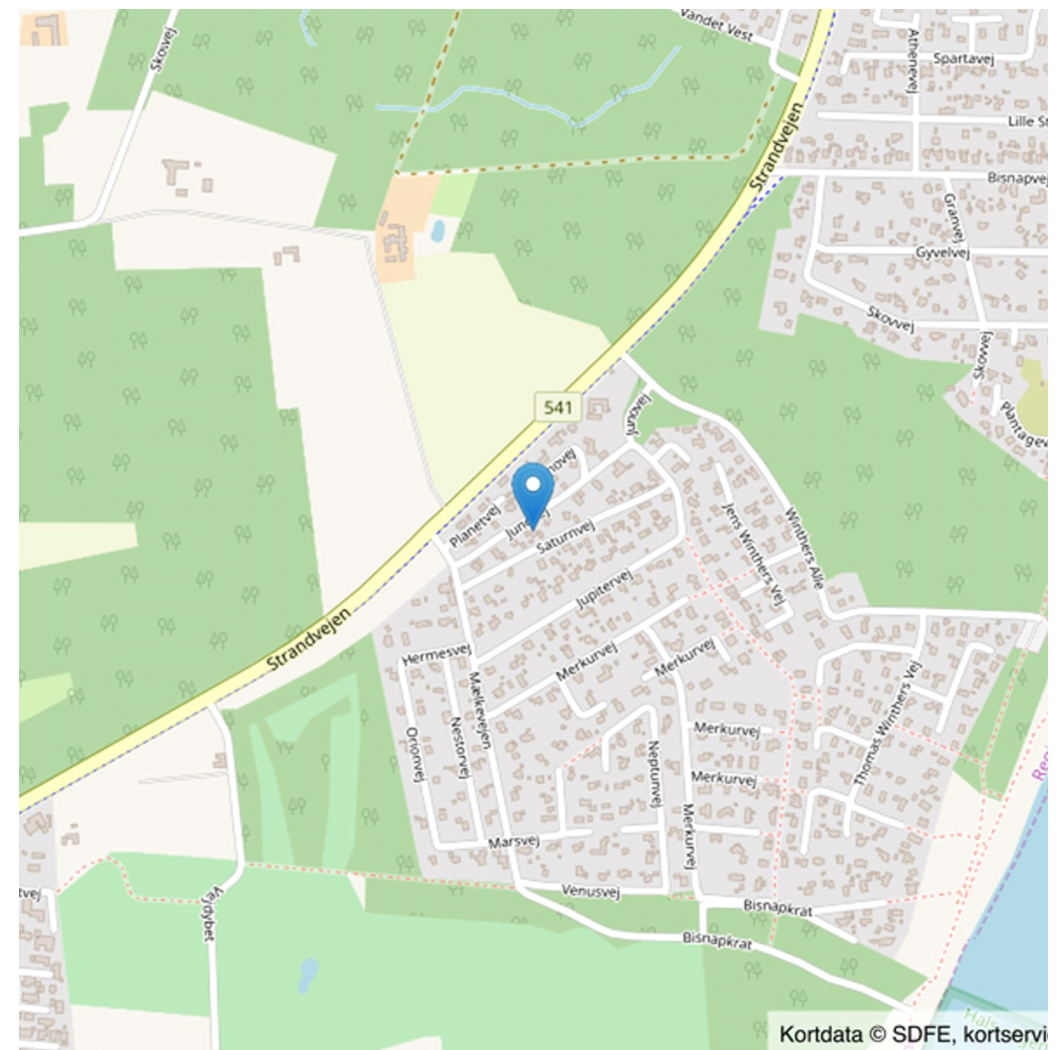
Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Junovej 8, GI Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	56 ac Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267454
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Hals Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	993.000 kr.
Grundværdi:	240.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	794.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	192.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.251 m ²
- heraf vej	245 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	77 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
- heraf Garage	30 m ²
- heraf Udhus	19 m ²
- heraf Anneks/bolig	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S9 - Mælkevejen, Jupitervej m.fl.

Tilbehør:

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

Vaskemaskine af mærket Wasco. Tørretumbler af mærket Zanussi. Køle- fryseskab af mærket Hotpoint Ariston. Køle- fryseskab af mærket Wasco. Komfur af mærket Point. Emhætte af mærket Wasco

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: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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: Brændeovn (Skal udskiftes)

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.051	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.421	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Husforsikring	kr.	1.262	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	1.011.117
Grundejerforening	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	606			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	191			

Ejerudgift i alt 1 år

11.000

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 5.458 md./ 65.496 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.403 md./ 52.841 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: 28.01.2026
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: Junovej 8, Gl Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0278
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 28.01.2026

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: 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:

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 brændeovn:

Ejendommens brændeovn er defekt og 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 ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. 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.