

REAL



## Portlandsvej 97C, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>1.148.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.142</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>70.892</b>
Byggeår/ombygget	<b>1990/1994</b>		

Sagsnr. **448-0328**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026



### Indflytningsklar ferielejlighed i naturskønne omgivelser tæt på strand og skov

På attraktive Portlandsvej 97C i 9370 Hals udbydes denne velindrettede ferielejlighed på 94 m<sup>2</sup>, som fremstår delvist renoveret og klar til indflytning. Her får du en kombination af komfort, funktionalitet og en særdeles eftertragtet beliggenhed – ideel både som fritidsbolig og til udlejning.

Lejligheden byder på et lyst og indbydende køkken-alrum med god plads til både madlavning og samvær. Herfra er der dobbeltdøre med direkte udgang til terrassen, som indbyder til udeliv og afslapning i rolige omgivelser. Planløsningen rummer desuden tre gode værelser med fine indretningsmuligheder samt et pænt badeværelse med vaskemaskine.

Ejendommen er en del af en velfungerende ejerforening, som varetager den udvendige vedligeholdelse, hvilket giver en nem og bekymringsfri hverdag for ejerne. Derudover er der mulighed for at leje fællesrum til større forsamlinger.

Beliggenheden er et stort aktiv. Lejligheden ligger kun ca. 100 meter fra strandkanten med en børnevenlig sandstrand, perfekt til lange sommerdage. Samtidig er området omgivet af smuk natur ved Koldkær Skov, og de gode stisystemer med bl.a. Nordsøstien, hvilket giver mulighed for naturskønne gå- og cykelture. Hals by nås på ca. 4 km og Hou ca. 6 km dertil er der også cykelsti hele vejen.

En attraktiv ferielejlighed i rolige og naturskønne omgivelser – tæt på både strand, skov og byliv.

Hou og Hals er populære kystbyer, som er kendt for deres maritime miljø, smukke natur og rolige feriestemning. Området byder på børnevenlige sandstrande, hyggelige havnemiljøer og gode muligheder for lystsejlad, fiskeri og vandsport. I Hals findes et aktivt byliv med indkøb, restauranter, caféer og kulturelle tilbud, mens Hou er kendt for sin stemningsfulde lystbådehavn og afslappede atmosfære. Samlet set er Hou og Hals et attraktivt område for både ferieophold og helårsliv.

### 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.

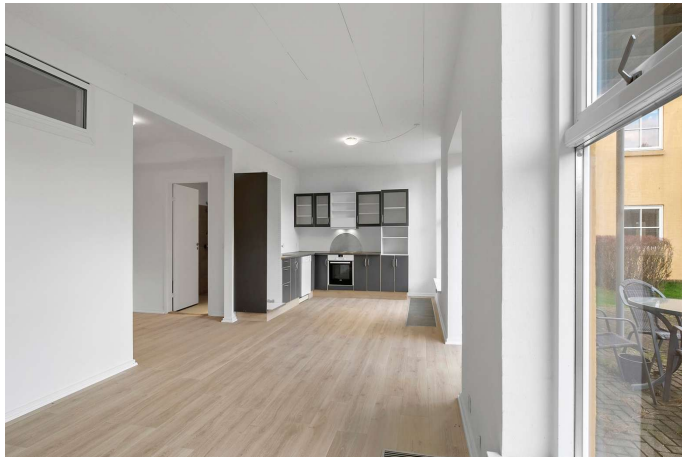
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026



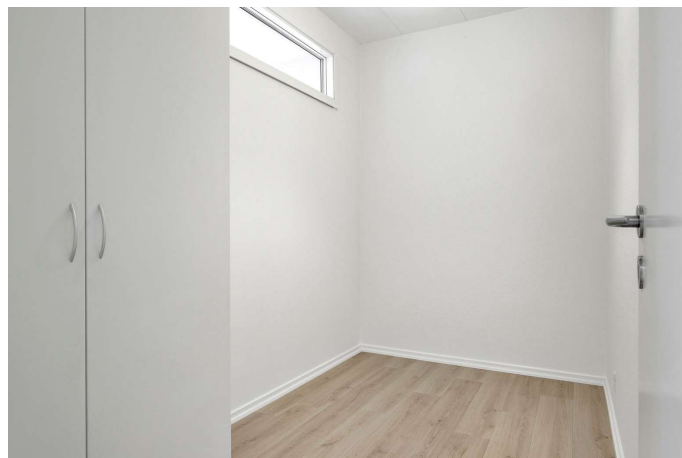
Køkken-alrum



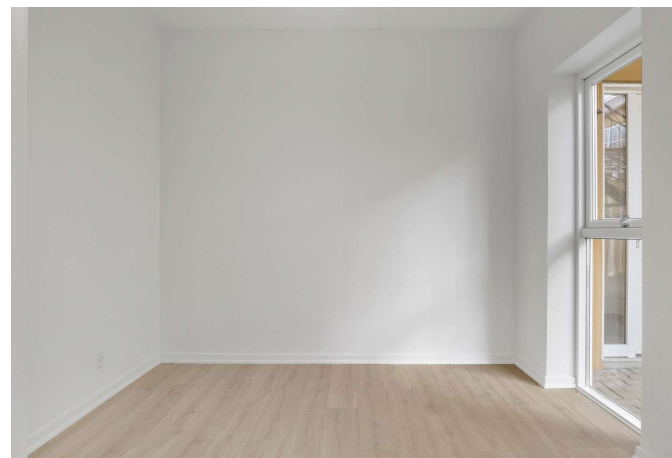
Køkken-alrum



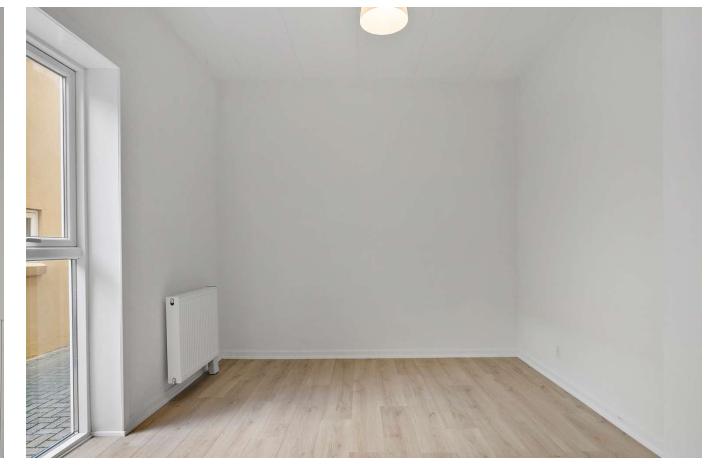
Stue i køkken-alrum



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026



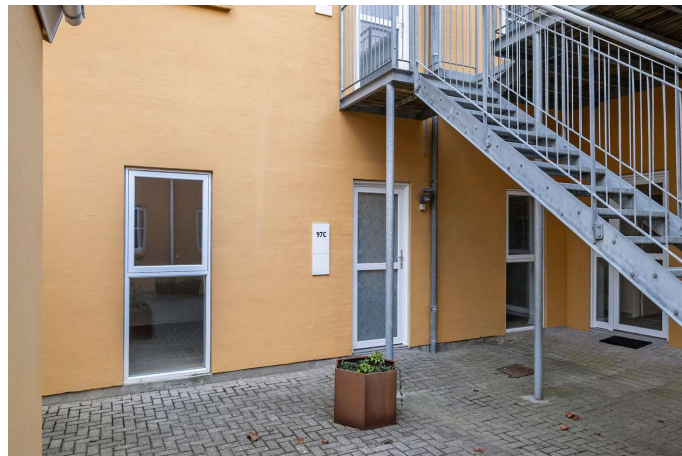
Værelse



Badeværelse



Entre



Indgang til lejligheden



Terrasse med udgang fra stuen



Terrasse

Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026



Facade



Beliggenheden ved Kattegat



Stranden ved lejligheden



Beliggenheden ved Kattegat



Beliggenheden ved Kattegat



Beliggenheden ved Kattegat

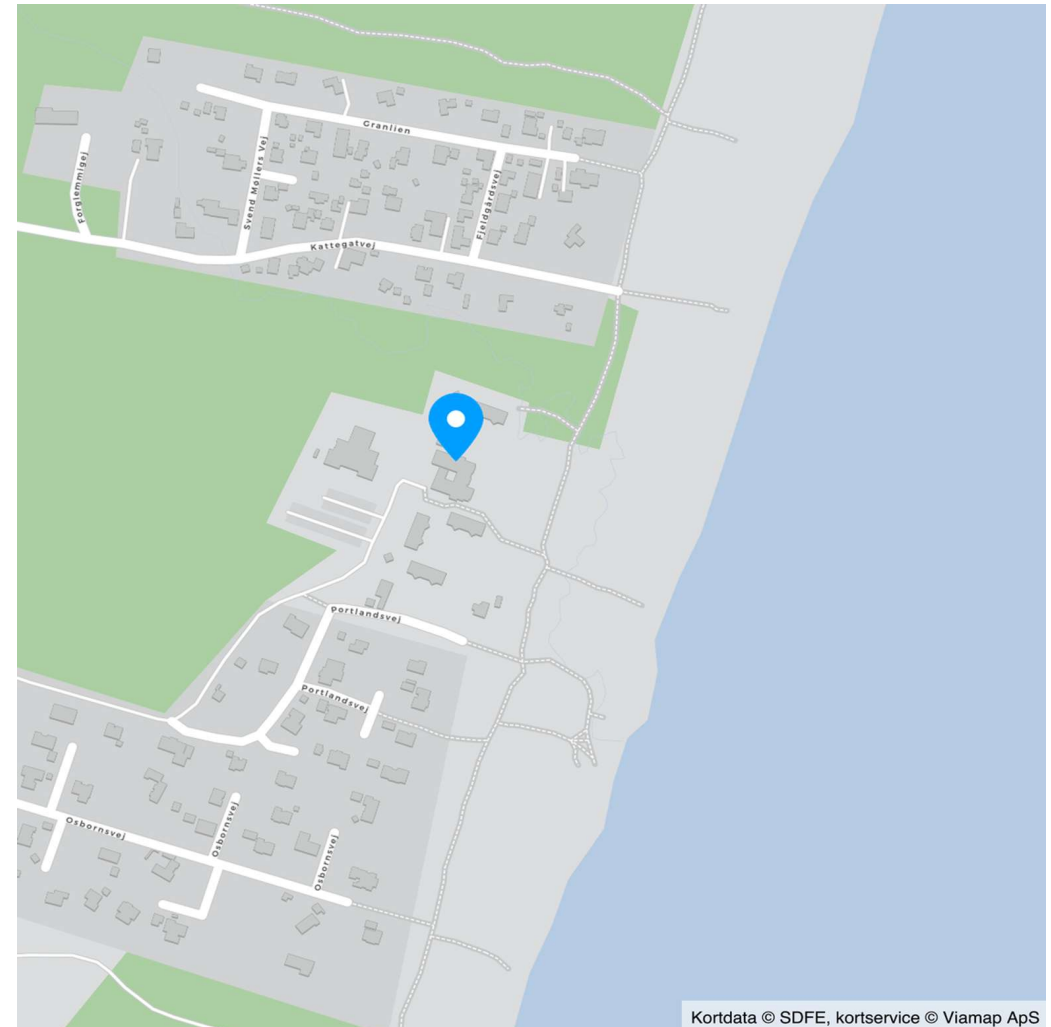
Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Ejerlejlighed / Ferielejlighed  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 400544  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak:  
Varmeinstallation: Luft til vand  
Opført/ombygget år: 1990/1994

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.697.000  
Grundværdi: 556.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.357.600  
Grundlag for grundskyld: 444.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 70.892 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 3.594 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 94 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.04.1990 - Lokalplan nr 7.14  
- Nr. 2: 11.10.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv  
- Nr. 3: 25.10.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.  
- Nr. 4: 24.08.2005 - Dok om benyttelse, brugsret, færdselsret mv Resp fremtidig pantsætning.  
- Nr. 5: 21.12.2005 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær  
- Nr. 6: 09.03.2006 - Tillæg til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S11 - Koldkær Feriecenter  
Lokalplan 9-6-102 - Koldkær Feriecenter, Landområde Hals  
Lokalplan 9-6-109 - Sommerhuse, Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Vaskemaskine (Zanussi)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_\_\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.924	Kontantpris	kr.	1.148.000
Grundskyld	kr.	3.292	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	165	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	15.328	I alt	kr.	1.158.575

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. 25.708

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.412 md. / 76.941 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.111 md. / 61.332 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: 08.04.2026

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: Portlandsvej 97C, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.148.000

Sagsnr.: 448-0328  
Ejerudgift/md.: kr. 2.142

Dato: 24.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: Ejerlejlighedsforeningen Koldkær

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

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.

**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 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 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.

**Fravalg af huseftersynsordning:**

Sælger får ikke udarbejdet tilstands- og elinstallationsrapport samt tilbyder ikke at betale halv ejerskifteforsikring i det at ejendommen er en ferielejlighed. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.