



REAL

Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	50
Kontantpris	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.276	Grund m2	448
Byggeår/ombygget	1950/2021		

Sagsnr. **448-0233**

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: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et perfekt tilflugtssted ved kysten? Så er dette sommerhus på Plantagevej 13 lige noget for dig! Med en totalrenovering i 2021 kan du opleve modernitet og komfort, mens du stadig omfavner den unikke charme ved sommerhuset.

Sommerhuset byder på 50 m² velindrettet plads, hvor du finder sovepladser på førstesalen og et lyst, åbent stue- og køkkenområde i stueetagen. Her er plads til både afslapning og samvær med familie og venner. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften – perfekt til hyggelige grillaftener eller stille stunder med en god bog.

Udover det skønne hovedhus, finder du et praktisk annekset med ekstra sovepladser, hvilket gør det ideelt til enten gæster eller større familier. Ejendommens vedligeholdelsesfrie beklædning sikrer, at du kan bruge al din tid på at nyde ferien fremfor at tænke på vedligeholdelse.

Sommerhuset er omringet af en dejlig naturgrund, hvor du kan nyde naturens skønhed og ro. Beliggenheden kunne ikke være bedre – kun 200 meter fra stranden venter de bedste muligheder for ture ved vandet, badeglæde og spontane strandudflugter.

Dette sommerhus kombinerer moderne livsstil med naturskønne omgivelser, hvilket gør det til det perfekte sted at skabe uforglemmelige minder. Tøv ikke med at kontakte os for at aftale en fremvisning – det kunne være dit næste fristed!

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: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

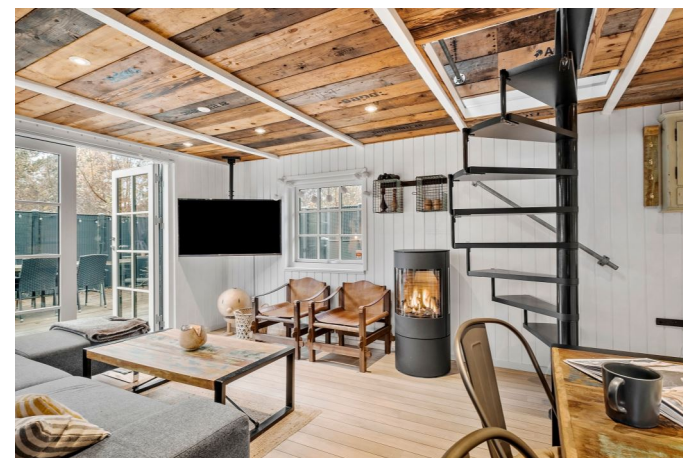
Dato: 25.12.2025



Gas ovn fra Rais



Opholdsstue



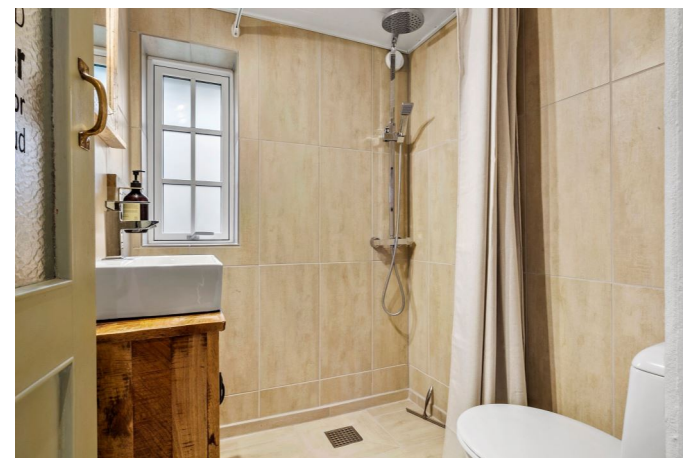
Kig fra spiseplads



Spiseplads



Udgang til træterrasse



Badeværelse

Adresse: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025



Køkken



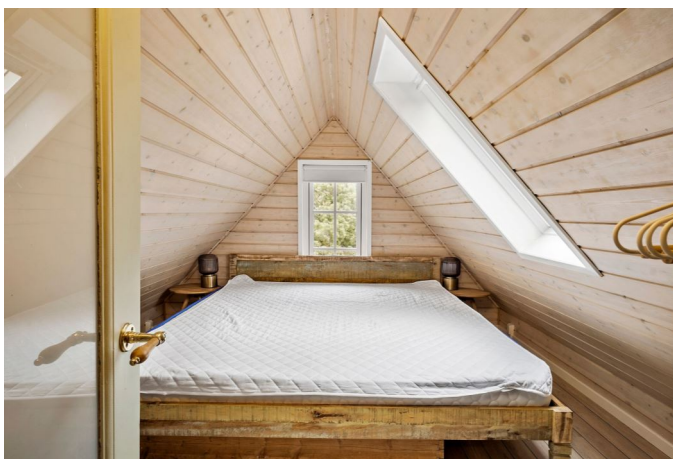
Køkken



Køkken



Sovepladser på 1. sal



Værelse på 1. sal



Anneks

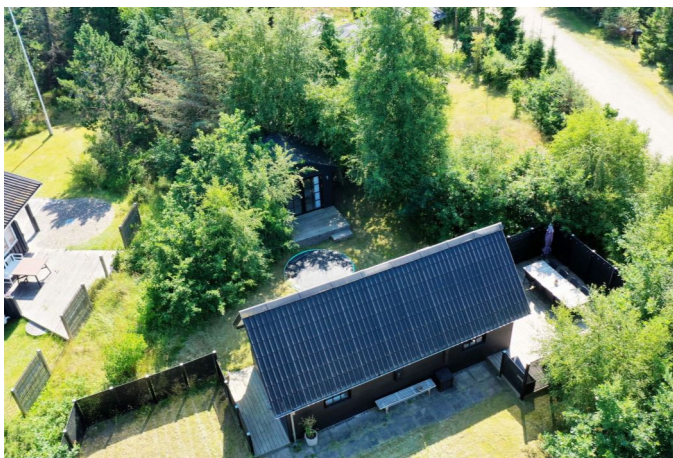
Adresse: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025



Anneks med sovesofa



Dronebillede



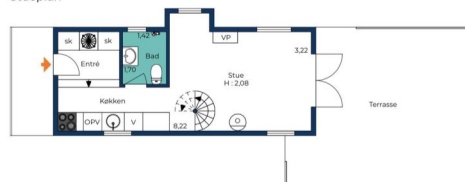
Dronebillede

Adresse: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025

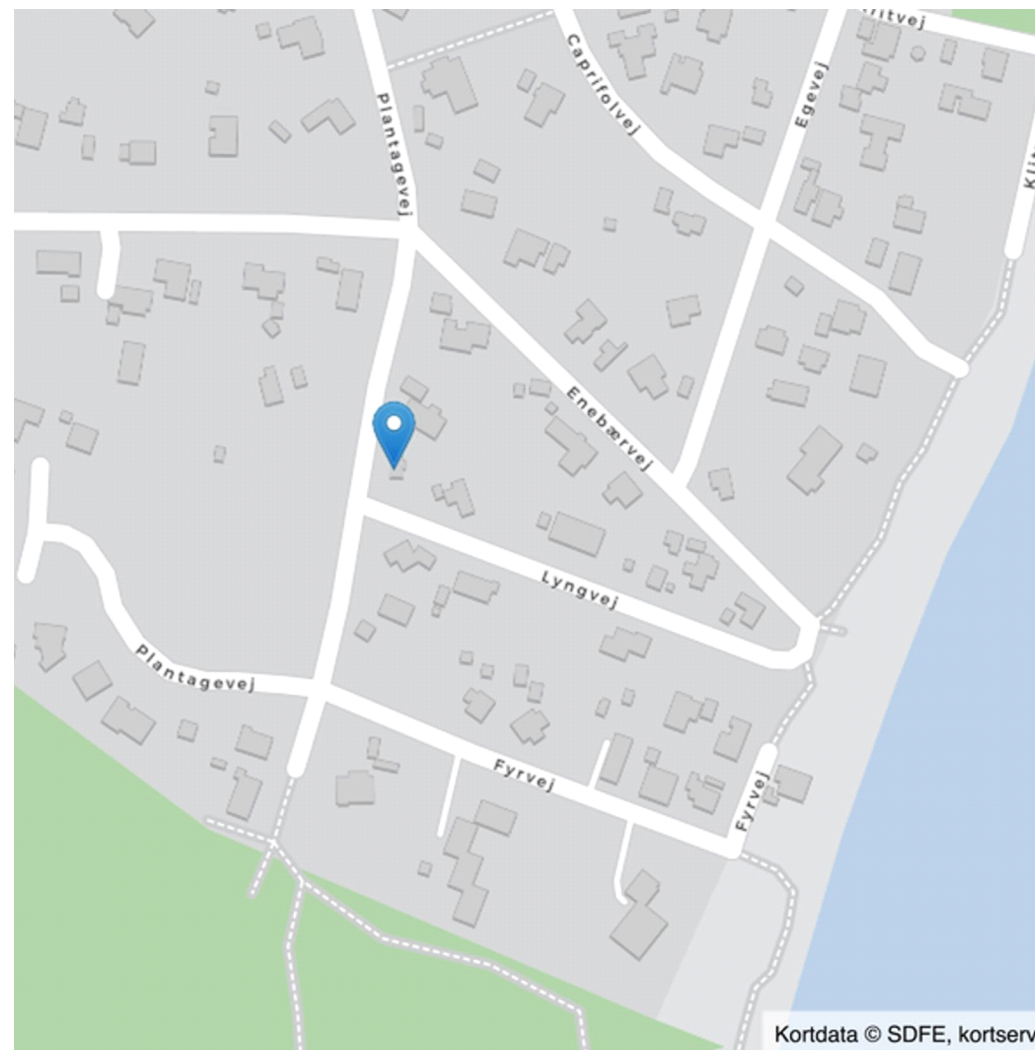
Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 ix Hals By, Hals
BFE-nr.:	3265053
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Hals Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1950/2021

Arealer

Grundareal udgør:	448 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	32 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	18 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Anneks	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.154.000 kr.
Grundværdi:	587.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	923.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	469.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.11.1939 Dok om vej mv, vedligeholdelse.
18.06.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S8 - Bisnap Strand.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn af mærket AEG. Komfur af mærket AEG. Emhætte af mærket Elica. Køleskab af mærket IKEA. Opvaskemaskine af mærket IKEA. Vaskemaskine af mærket Candy.

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: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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 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 salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Gasovn

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.708	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.475	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.806	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.820	I alt	kr.	1.311.152
Grundejerforening	kr.	400			
Rottebekæmpelse - 2025	kr.	100	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

15.310

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.097 md./ 85.159 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.662 md./ 67.942 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: 22.12.2025
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: Plantagevej 13, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 448-0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 25.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bisnap

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.

Fredede fortidsminder:

Køber gøres opmærksom på at ejendommen og en stor del af det omkringliggende sommerhusområde ligger inden for en beskyttelseslinje for fredede fortidsminder(gravhøje) jf. Slot- og kulturstyrelsens hjemmeside.

Det nærmeste fortidsminde er beliggende på naboejendommen matr.nr. 1nc Hals By, Hals.

Der skal dermed søges om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18, jf. § 65, stk. 3 hvis man vil lave ændringer ved ejendommen.

Udlejning:

Der er pt. ikke indgået en udlejningsaftale. Jf. udlejningsbudget fra Feriepartner, er en evt. lejeindtægt anslået til ca. kr. 55.000,- årligt.

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.

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.