



REAL

Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	90
Kontantpris	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.344	Grund m2	598
Byggear	1934		

Sagsnr. **448-0274**

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

Formulærens 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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Dette hyggelige sommerhus, der blev opført i 1934, er en sand perle, der har bevaret sin unikke charme og karakter gennem årene. Med et boligareal på 90 m² og beliggende på en 598 m² stor grund, tilbyder dette sommerhus plads til hele familien – perfekt til både afslapning og leg.

En af de mest attraktive funktioner ved denne ejendom er den ideelle beliggenhed kun 400 meter fra den naturskønne sandstrand. Her kan du nyde solrige dage med sand mellem tæerne og friske dyp i havet. Strandens børnevenlige forhold gør det til det perfekte sted for familieaktiviteter og hyggelige stunder med vennerne. Den nærliggende by Hals byder desuden på gode indkøbsmuligheder samt hyggelige caféer og restauranter.

Når du træder ind i sommerhuset, bliver du mødt af en lys og indbydende atmosfære. Den rummelige opholdsstue er det perfekte samlingspunkt for familien, hvor I kan nyde hyggelige stunder foran brændeovnen på kølige aftener. Huset har også en dejlig udestue, hvor du kan sidde og nyde morgenkaffen, mens du lytter til fugle der kvirle. Denne ekstra stue giver dig mulighed for at forlænge sommerdage og nyde haven, selv når vejret ikke er helt med dig.

Køkkenet er moderniseret og funktionelt indrettet med alle nødvendige faciliteter, så madlavning bliver en leg. Her er plads til både forberedelse og socialisering, når du inviterer gæster til middag. Det tilstødende spiseområde sikrer, at alle kan samles omkring bordet og nyde gode måltider sammen.

Sommerhuset byder desuden på et praktisk køjeværelse, et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe samt et badeværelse med toilet, vask og bruser, som gør hverdagen nem og bekvem. Derudover er der et gæstetoilet, hvilket gør det ideelt til overnattende gæster.

Udendørsområderne er lige så attraktive som indendørs. Den store, flisebelagte sydvendte terrasse er perfekt til solbadning, grillfester og uforglemmelige sommeraftener under stjernerne.

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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

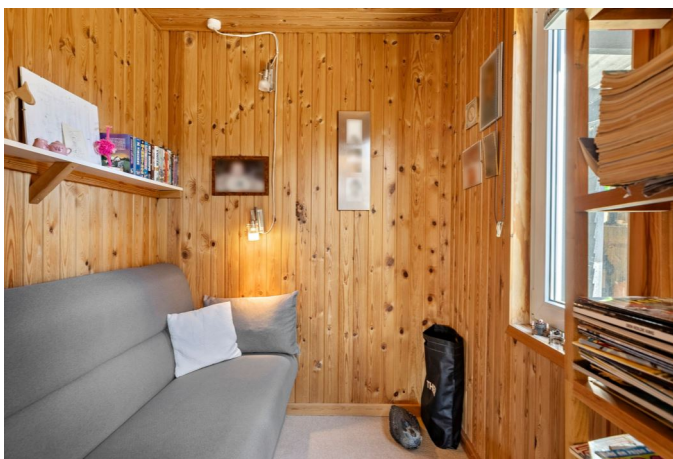
Dato: 06.12.2025



Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

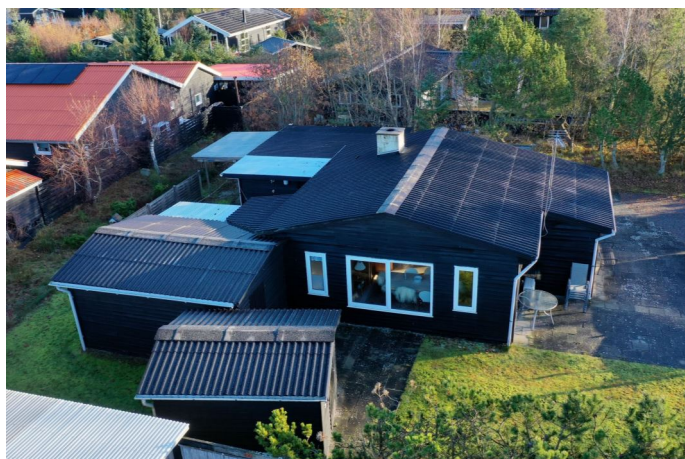
Dato: 06.12.2025



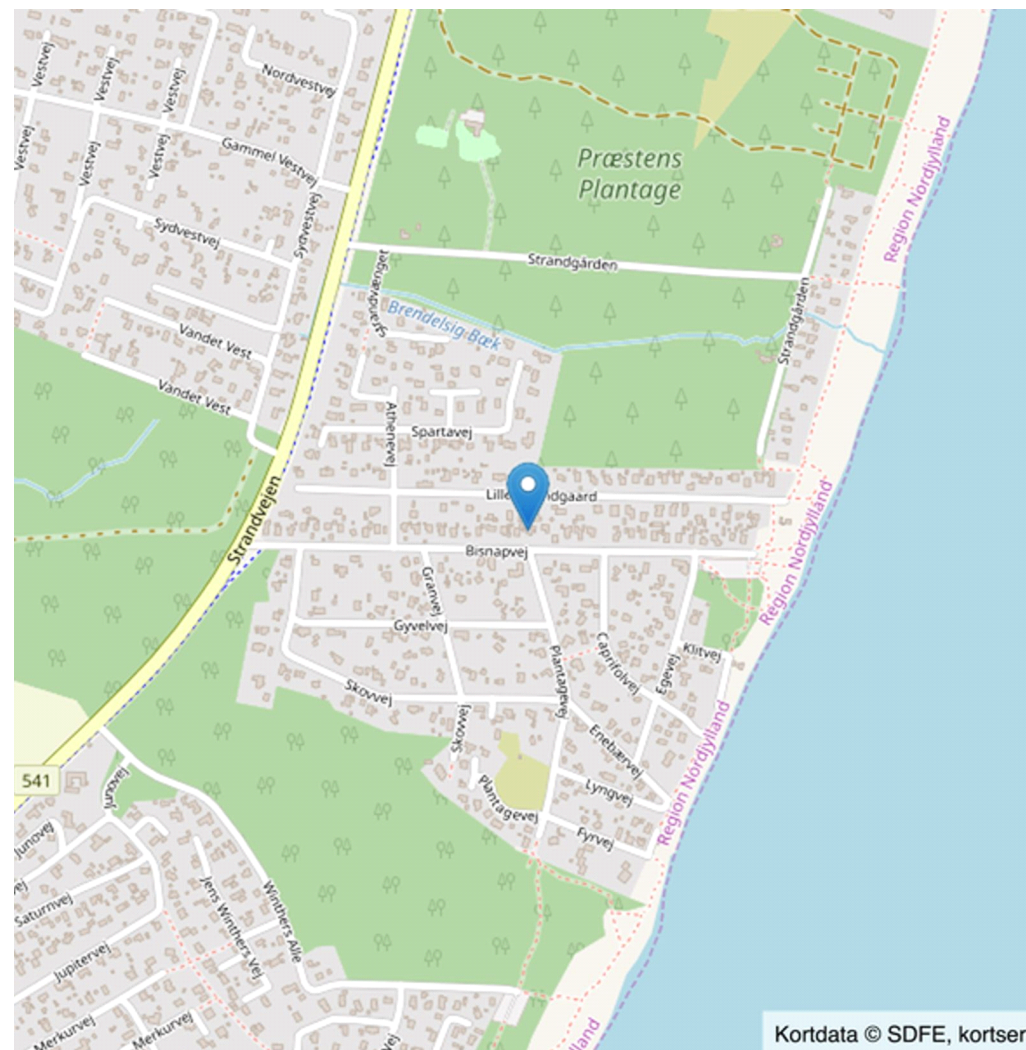
Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.12.2025



Dato: 06.12.2025





Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	33 y Hals By, Hals
BFE-nr.:	3266840
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Hals Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.466.000 kr.
Grundværdi:	445.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.172.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	356.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	598 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

08.11.1967 Dok om at vandforsyningsforhold skal etableres fra godkendt vandværk mv

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S8 - Bisnap Strand.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine af mærket Gram. Indbygningsovn af mærket Voss. Køle- fryseskab af mærket Electrolux.

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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elradiatorer

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.981	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.634	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.153	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.750	I alt	kr.	1.110.450
Skorstensfejning	kr.	486			
Rottebekæmpelse 2025	kr.	126	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		16.130			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.895 md./ 70.745 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.749 md./ 56.991 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: 06.12.2025
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: Bisnapvej 41, Bisnap, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-0274
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.12.2025

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.: 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, udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev, udarbejdelse af refusionsopgørelse og 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.