



REAL

Portlandsvej 97D, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	85
Kontantpris	1.348.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.309	Grund m2	70.892
Byggeår/ombygget	1990/1994		

Sagsnr. **448-0327**

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: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026



Beskrivelse:

På attraktiv beliggenhed nær strand og skov finder du denne indbydende ferieejlighed på 85 m², beliggende på Portlandsvej 97D, 9370 Hals.

Lejligheden er delvist renoveret og fremstår indflytningsklar, hvilket gør den ideel både som fritidsbolig og som et afslappende fristed året rundt. Fra lejligheden er der en smuk udsigt over Kattegat, som i høj grad bidrager til den særlige feriestemning.

Lejligheden byder på et lyst og rummeligt køkken-alrum. Stuen har dobbeltdøre ud til terrassen, der vender direkte mod Kattegat. Her er der rig mulighed for at nyde morgenkaffen til lyden af bølgerne og synet af havets skiftende nuancer. Lejligheden rummer desuden to gode værelser, hvoraf det ene ligeledes har udsigt mod Kattegat. Lejligheden rummer også en entré og badeværelse med funktionel indretning.

Ejendommen er en del af en velfungerende ejerforening, som står for den udvendige vedligeholdelse, og der er mulighed for at leje fællesrum.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kun ca. 100 meter til strandkanten ved børnevenlig sandstrand. Området grænser op til Koldkær Skov og byder på gode stisystemer, hvor Nordsøstien passerer og giver mulighed for gå- og cykelture til både Hou og Hals. Der er ca. 4 km til Hals by og ca. 6 km til Hou by. Hele vejen dertil er der anlagt cykelsti.

En ferieejlighed med en sjælden kombination af havudsigt, natur og god tilgængelighed.

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 lystsejls, 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.

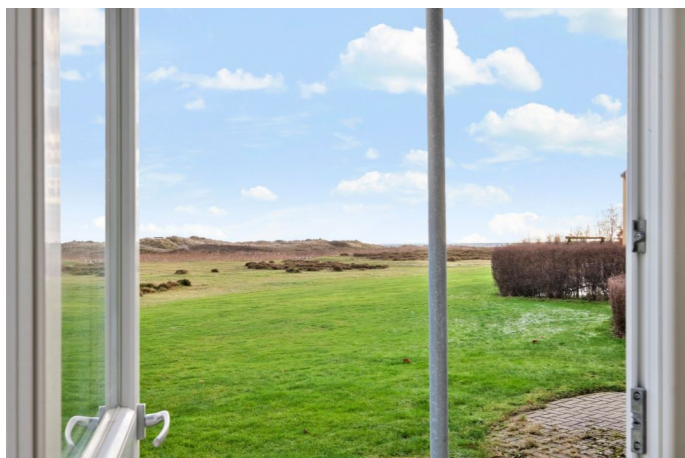
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Hylby Rosengaard

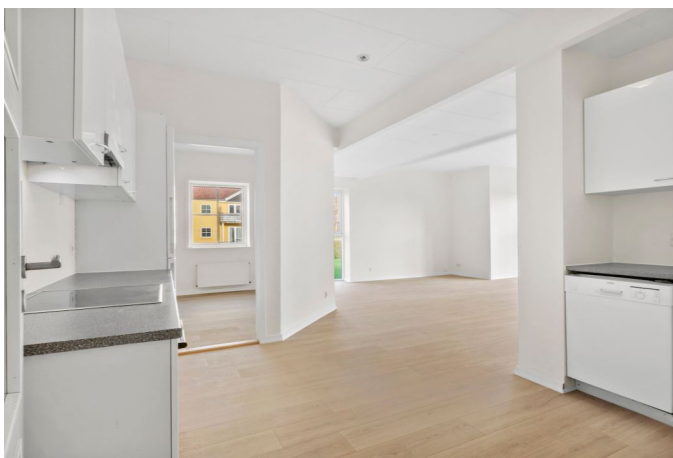
Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026



Udsigt udover Kattegat og grønt område



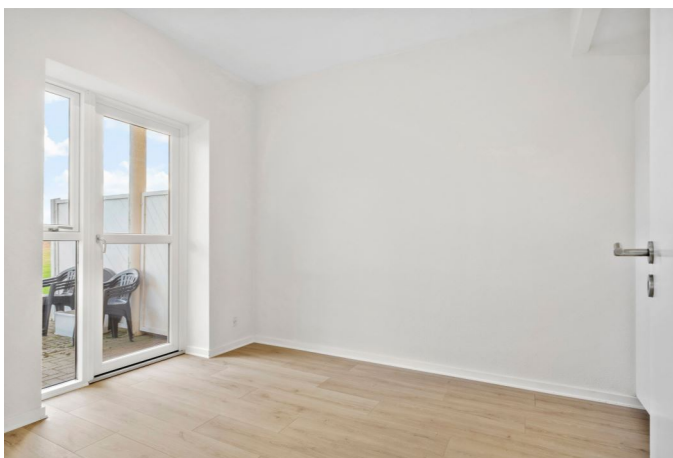
Køkken-alrum



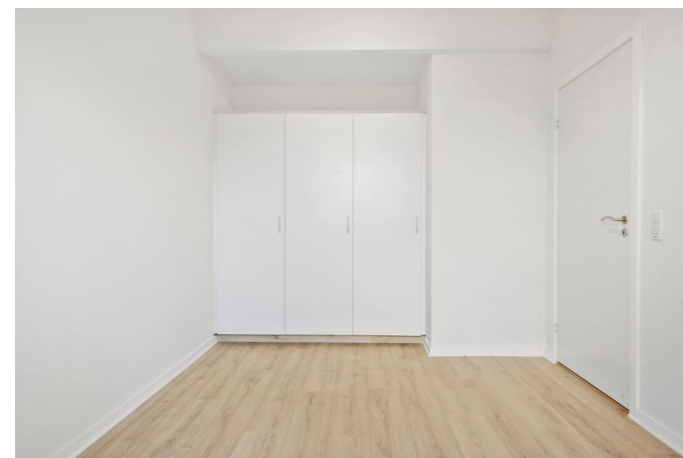
Køkken-alrum



Stue



Værelse

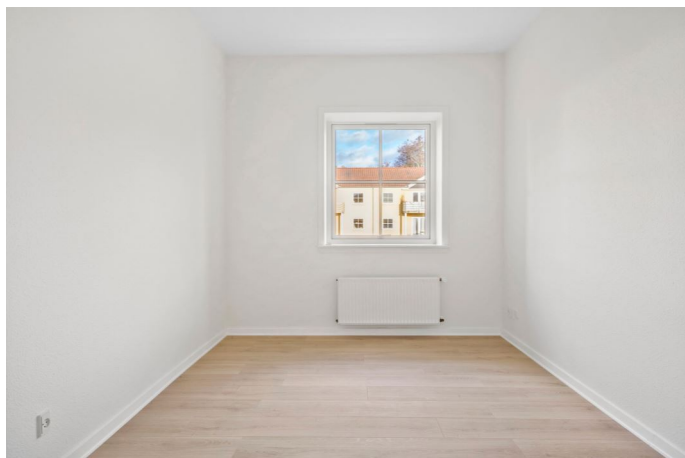


Værelse

Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026



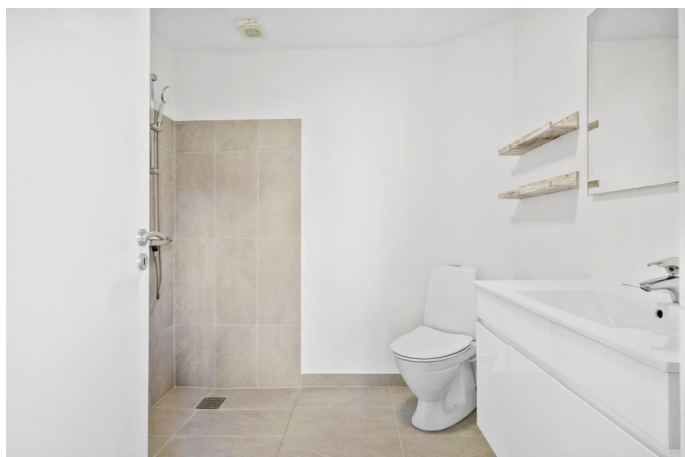
Værelse



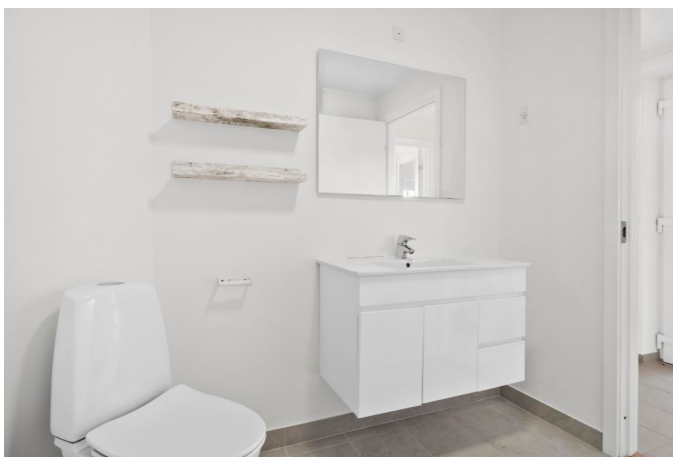
Køkken



Entre



Badeværelse



Badeværelse



Indgang

Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026



Facade



Beliggenhed ved Kattegat



Stranden ved ejendommen



Beliggenhed ved Kattegat

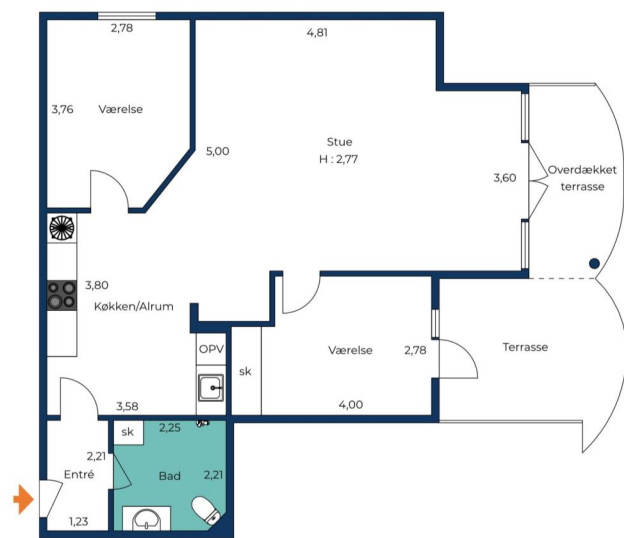


Beliggenhed ved Kattegat

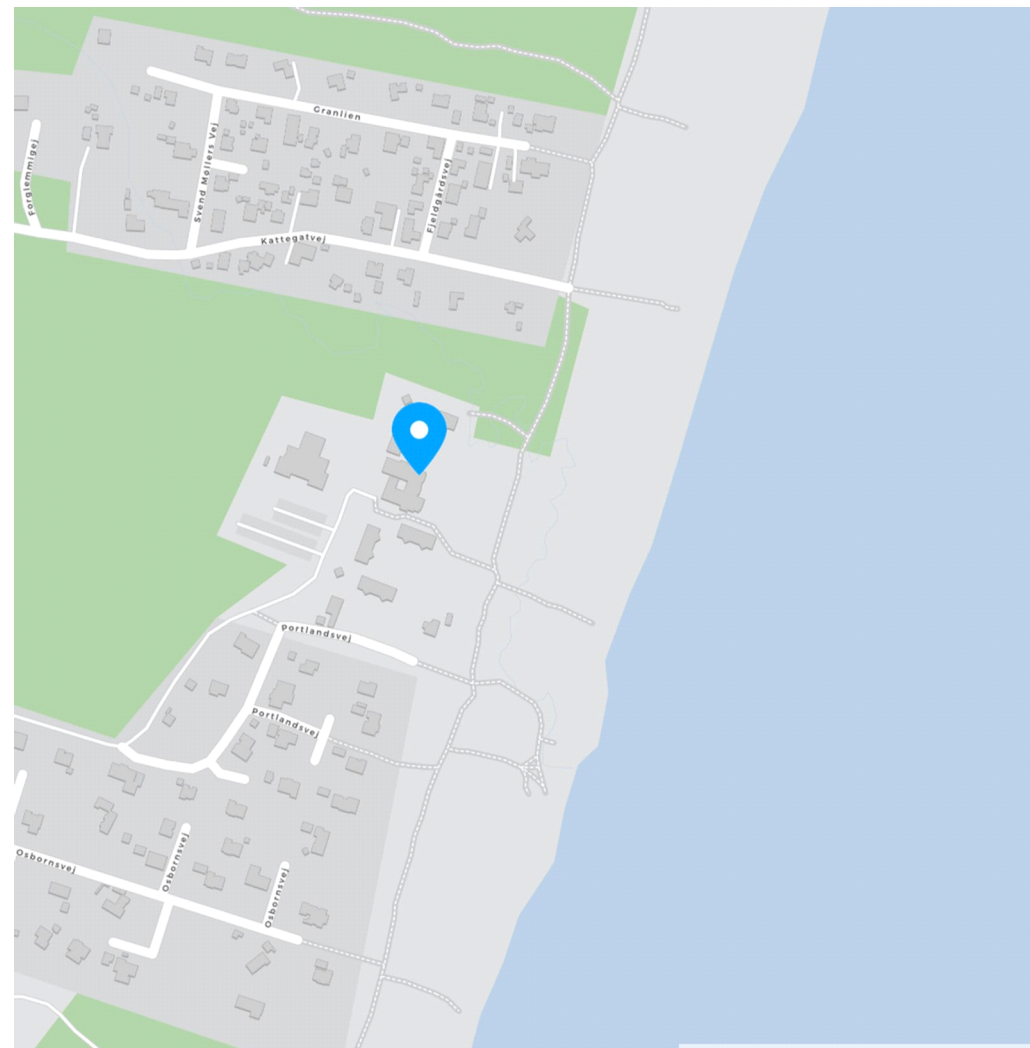
Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026



REAL





Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed / Ferielejlighed
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	49 k Hals By, Hals
BFE-nr.:	400543
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ulsted - Ålebæk vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Luft til vand varmepumpe
Opført/ombygget år:	1990/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.733.000 kr.
Grundværdi:	510.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.386.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	408.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	70.892 m ²
- heraf vej	3.594 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	0 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	85 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.04.1990 lbnr. 16955-76 Tillægstekst Lokalplan nr 7.14 Filnavn: 76_H-N_304
Nr. 2 lyst d. 11.10.1990 lbnr. 934365-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv Filnavn: 76_H-N_304
Nr. 3 lyst d. 25.10.1991 lbnr. 934366-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_H-N_304
Nr. 4 lyst d. 24.08.2005 lbnr. 87634-76 Tillægstekst Dok om benyttelse, brugsret, færdselsret mv Resp fremtidig pantsætning. Filnavn: 76_H-N_304
Nr. 5 lyst d. 21.12.2005 lbnr. 133000-76 Anmærkning hæftelse Tillægstekst Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær Kæremål Tinglyst verserende kæremål vedrørende afvisning af ændring af ejerforeningsvedtægter Filnavn: 76_H-N_304
Nr. 6 lyst d. 09.03.2006 lbnr. 22680-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Koldkær 12.01.2007 resp deklaration om hotelfaciliteter Filnavn: 76_H-N_304
Nr. 7 lyst d. 23.01.2007 lbnr. 7992-76 Tillægstekst Dok om benyttelse mv Anmærkning: Byrder og hæftelser
Nr. 10 lyst d. 09.07.2012 lbnr. 1003713389 Filnavn: e0970a91-7d79-47fc-9229-6b4f7d7e1dec

Planer:

Kommuneplan 9.6.R1 - Koldkær Feriecenter Vest
Kommuneplan 9.6.S6 - Osbornvej
Kommuneplan 9.6.S11 - Koldkær Feriecenter
Kommuneplan 9.6.R10 - Feriecenter Øst
Kommuneplan 9.6.S5 - Kattegatvej, Fjeldgårdsvej og Granlien
Delområde 9-6.109 - Sommerhuse, Koldkær Feriecenter, Landområde Hals
Lokalplan 9-6-109 - Sommerhuse, Koldkær Feriecenter, Landområde Hals

Ejerlejlighedsforeningen Koldkær:

Der er pligt til medlemskab af ejerforeningen jf. ejerforeningens vedtægter. Til sikkerhed for foreningen tinglyses pantstiftende for 25.000 kr. på hver ejerlejlighed.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum
Fælles lokale med fællesvaskeri

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine af mærket Siemens, Køle-fryseskab af mærket Bosch, Ovn af mærket **, Emhætte af mærket Siemens

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja __X__ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.



Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026

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: 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 salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

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.



Adresse: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Fælles udgifter

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.071
3.019
157
17.460

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

1.348.000
9.950
1.357.950

I alt

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

27.707

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.344 md./ 88.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.926 md./ 71.109 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: 13.01.2026
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: Portlandsvej 97D, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.348.000

Sagsnr.: 448-0327
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 13.01.2026

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: Koldkær Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Sikkerhedstillæse

Forhøjelse af sikkerhed: 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.

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.

Fravalg af huseftersynsordning:

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

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.