

REAL



Møllestenen 48, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.054	Grund m2	1.000
Byggeår/ombygget	1964/1997		

Sagsnr. **448-0150**

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: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette hyggelige og charmerende sommerhus beliggende på Møllestenen 48 i Hals.

Dette sommerhus byder på en indbydende indretning, der emmer af hygge og charme. Inde i selve sommerhuset bliver du mødt af en stor og åben udestue der indbyder til at invitere gæster over på middag. I stuen er der også plads til at slappe af med en god bog og lytte på den omkringliggende natur. Derudover finder du to dejlige værelser. Sommerhuset fremstår lyst og velholdt samme tid med den hyggelige sommerhuscharme er velbevaret. Sommerhuset er opvarmet med en varmepumpe, som kan fjernstyres over wifi. Derudover rummer sommerhuset også et anneks med elvarme, der er godkendt til beboelse. Dette anneks giver ekstra overnatningspladser og kan fungere som en uafhængig bolig for gæster eller familiemedlemmer. Samlingspunktet for sommerhuset er de hyggeligste udendørs miljøer, som skaber rammerne om fællesskab og afslapning over bålpladserne eller et dyb i det oppustelige spabad. Er du heldig kommer der et egern forbi og hilser på.

Beliggenheden af dette sommerhus er helt unik, da det kun er ca. 300 meter fra stranden. Her kan man nyde lange gåture langs vandkanten, bade i det friske havvand eller bare slappe af og få tankerne væk fra hverdagens trummerum. Og så er det oplagt efter et dyb i havets bølger at tage hjem under den varme udendørs bruser. Cirka 500 meter fra sommerhuset finder du også Trekantskoven og Koldkærskoven, som bl.a. byder på smuk og sjov mtb spor.

Den omkringliggende natur omkring sommerhuset er idyllisk og indbyder til afslapning og ro. Man kan nyde lyden af bølgerne, fuglenes sang og den friske havluft, mens man slapper af på den skønne terrasse.

Samlet set er dette sommerhus på Møllestenen 48 i Hals et ideelt valg for alle, der søger et hyggeligt og charmerende ferieophold tæt på naturen og stranden. Her kan man skabe minder for livet og nyde alt, hvad den danske sommer har at byde på. Velkommen til Møllestenen 48 - Dit hjem væk fra hjemmet.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025



Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025



Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

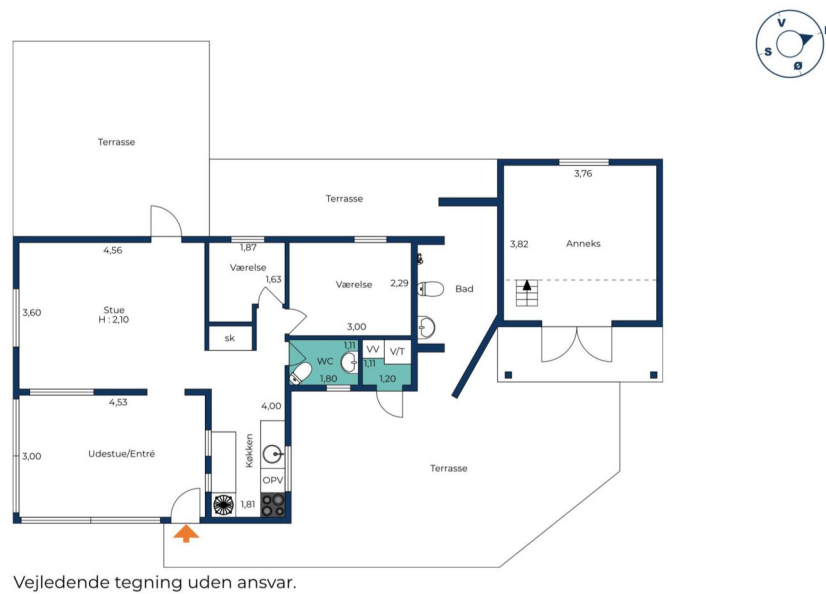
Dato: 19.08.2025



Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025



REAL

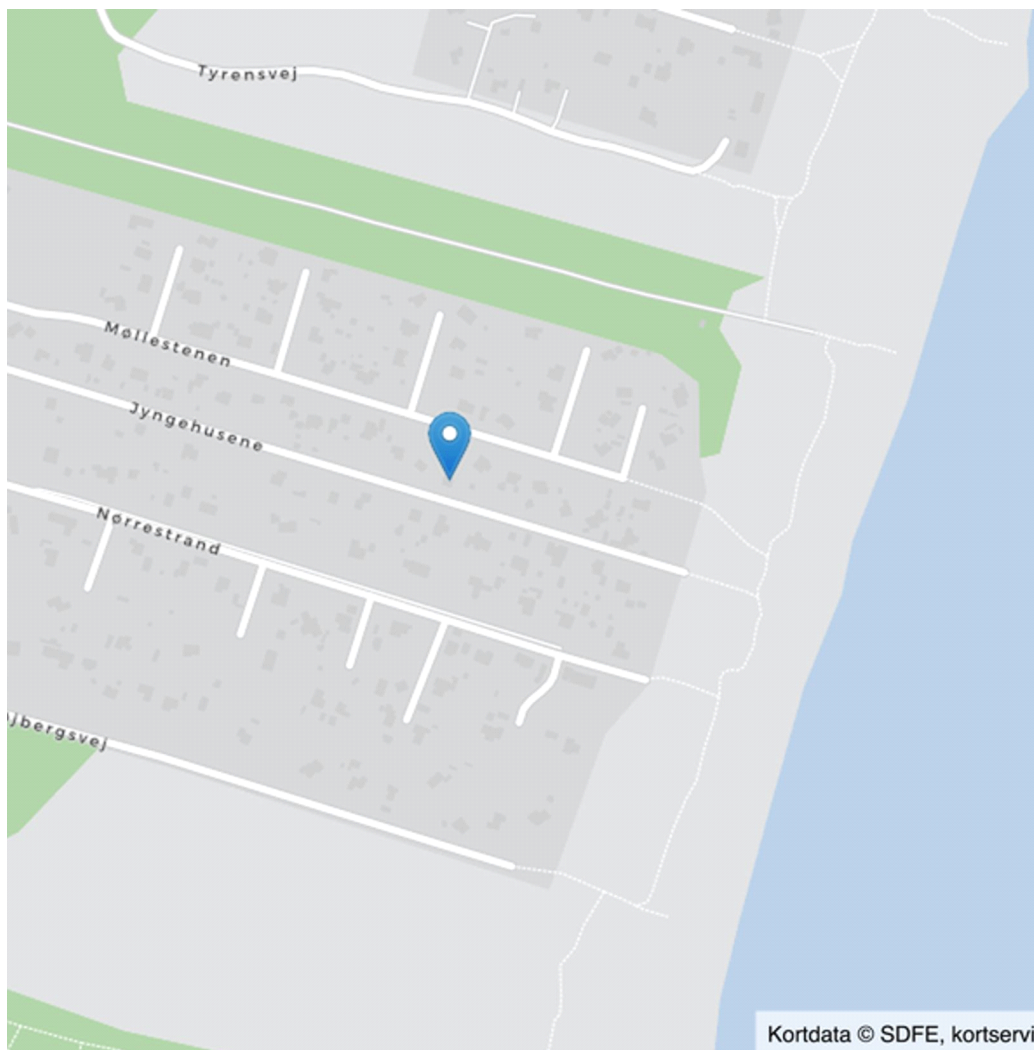


REAL

Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025





Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	63 bf Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267827
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1964/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	933.000 kr.
Grundværdi:	387.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	746.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	309.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.000 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	53 m ²
- heraf Udestue	11 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
- heraf Carport	33 m ²
- heraf Anneks	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Sommerhuset: 42 m².
Anneks: 16 m².
Samlet boligareal: 58 m².

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Møllestenens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

29.05.1956 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod udstykning mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S4 - Møllestenen, Jyngehusene, Nørrestrand og
Krøjbergvej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-fryseskab af mærket Electrolux. Komfur af mærket Gram. Emhætte af ukendt mærke. Opvaskemaskine af mærket Miele.
Vaskemaskine af mærket AEG. Tørretumbler af mærket Blomberg.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Stand-up
paddleboards, kajaker, router med simkort, Google højtalere, Kænguru skind og personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025

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.

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.807	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.291	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	2.999	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	2.820	I alt	kr.	1.160.252
Grundejerforening	kr.	600	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.		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	134			
Ejerudgift i alt 1 år		12.651			

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 6.310 md./ 75.724 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.029 md./ 60.350 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: 14.08.2025
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: Møllestenen 48, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0150
Ejerudgift/md.: kr. 1.054

Dato: 19.08.2025

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: Møllestenens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.