

REAL



Korsholm 33, 9370 Hals

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 108 |
| Kontant | 1.595.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 1.252 | Grund m ² | 811 |
| Byggeår/ombygget | 1981/2000 | Energimærke | C |

Sagsnr. **448-0321**

RealMæglerne Hals ApS

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

Salgsopstilling

Formulærens 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: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026



Indflytningsklar og gennemmoderniseret bolig i Hals - Tæt på golfbane og Limfjorden

Velkommen til Korsholm 33 – en velholdt og markant moderniseret bolig på 108 m², beliggende attraktivt i Hals med kort afstand til både Limfjorden og Hals Golfbane.

Ejendommen rummer to gode, regulære værelser samt et gennemgangsværelse, der i dag er indrettet som kontor. Herfra er der direkte udgang til den lyse udestue på 23 m², som med sine store vinduespartier og sydvendte placering giver et skønt lysindfald. Udestuen har endvidere udgang til den store træterrasse.

Boligens opholdsrum består af en stor og rummelig stue med god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Fra stuen er der også direkte udgang til den sydvestvendte træterrasse samt åben adgang til køkkenet. Køkkenet er funktionelt indrettet med plads til spisebord og praktisk placeret ligger bryggerset i forlængelse.

Badeværelset er bevaret i sin originale stil, hvilket giver boligen karakter, men er samtidig opdateret med nye badeværelsesmøbler samt et automatisk ovenlysvindue, der sikrer både lys og ventilation.

Siden nuværende ejers overtagelse i 2019 er der investeret betydeligt i ejendommen. Der er lagt nye gulve, flere steder isat nye vinduer og døre, og næsten alle indvendige overflader er istandsat og moderniseret. For tre år siden fik huset nyt tag, og for blot ét år siden er loftrummet efterisoleret. Der er derfor i dag hele 400 mm, hvilket bidrager positivt til både komfort og energiforbrug. Udvendig er der udført nye gavle og tagrender, facaden er pudset op og malet, ny indkørsel og den store sydvestvendte træterrasse er etableret.

Grunden byder på flere attraktive uderum, herunder en forhøjet terrasse med udsigt mod Limfjorden, hvor du kan nyde fjordens skiftende udtryk og få et glimt af skibene, der passerer forbi. Derudover findes en aflukket baghave, carport (der i dag er lukket af) samt skure med gode opbevaringsmuligheder. Beliggenheden kombinerer det bedste fra to verdener: roen og naturoplevelserne tæt ved Limfjorden og golfbanen, samtidig med at du bor i byen med nem adgang til indkøb, skole, daginstitutioner og byens øvrige faciliteter.

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 Lyngbak

Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

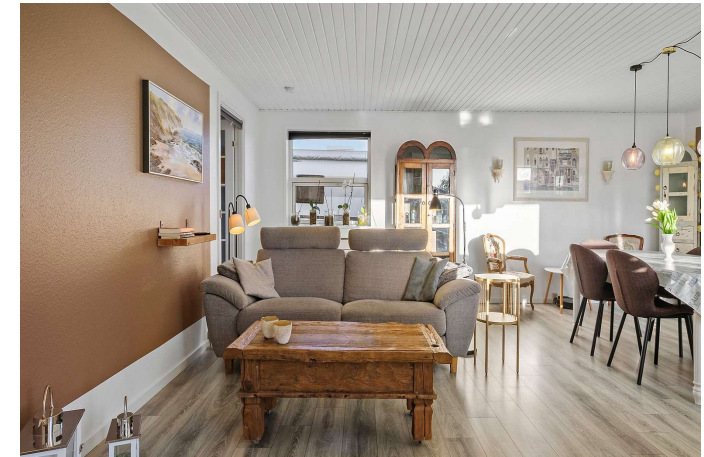
Dato: 10.04.2026



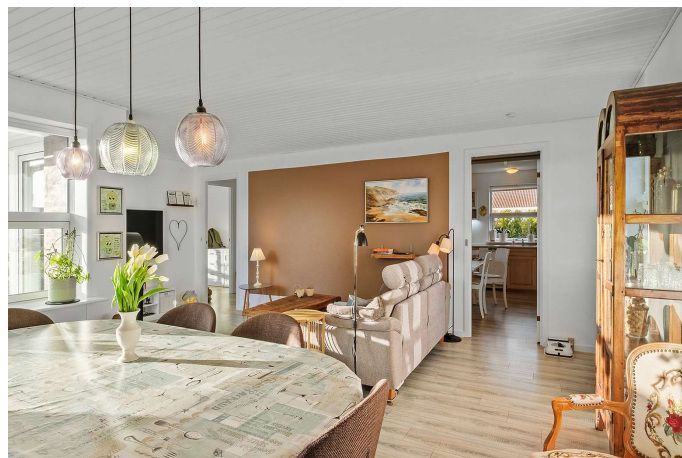
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken med spiseplads



Køkken

Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026



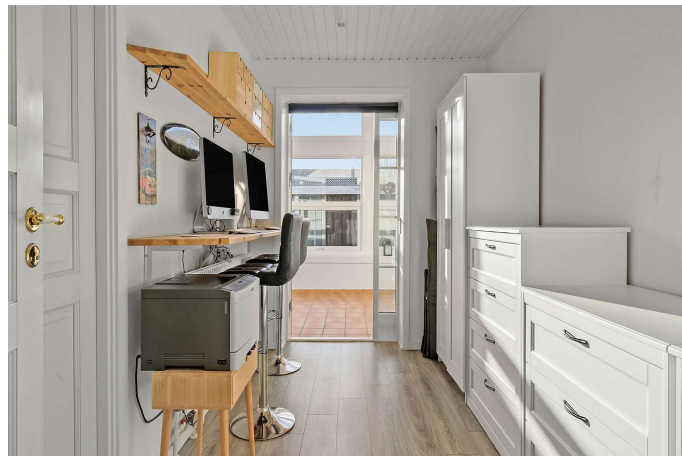
Køkken



Køkken med spiseplads



Udestue



Kontor med gennemgang til udestue



Soveværelse



Værelse

Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026



Entre



Badeværelse



Ovenlys vindue i badeværelse



Loftrum - Isolering 400 mm.



Hævet terrasse med kig til fjorden



Udsigt til Limfjorden

Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026



Terrasse



Terrasse



Facade fra haven



Aflukket baghave



Front facade af ejendommen



Front facade af ejendommen

Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026



Front facade af ejendommen



Beliggenhed ved Golfbane og Limfjorden



Beliggenhed ved Limfjorden

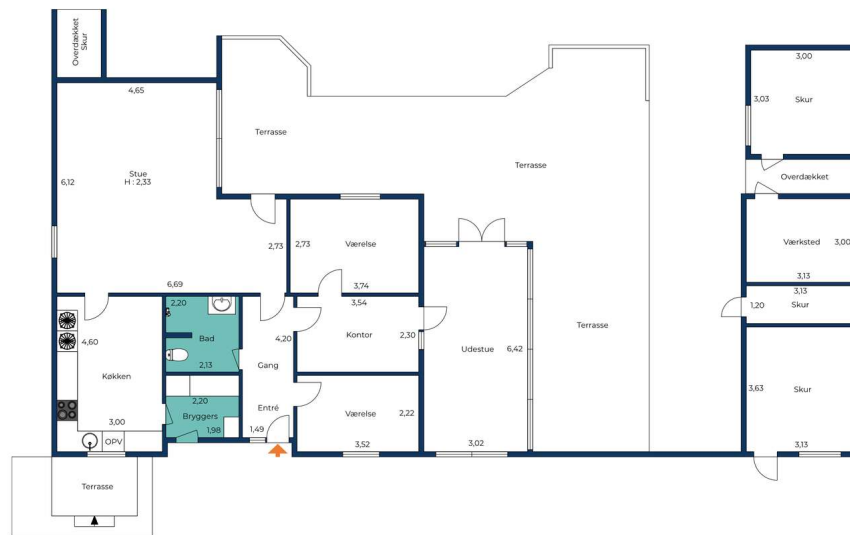


Beliggenhed ved Limfjorden

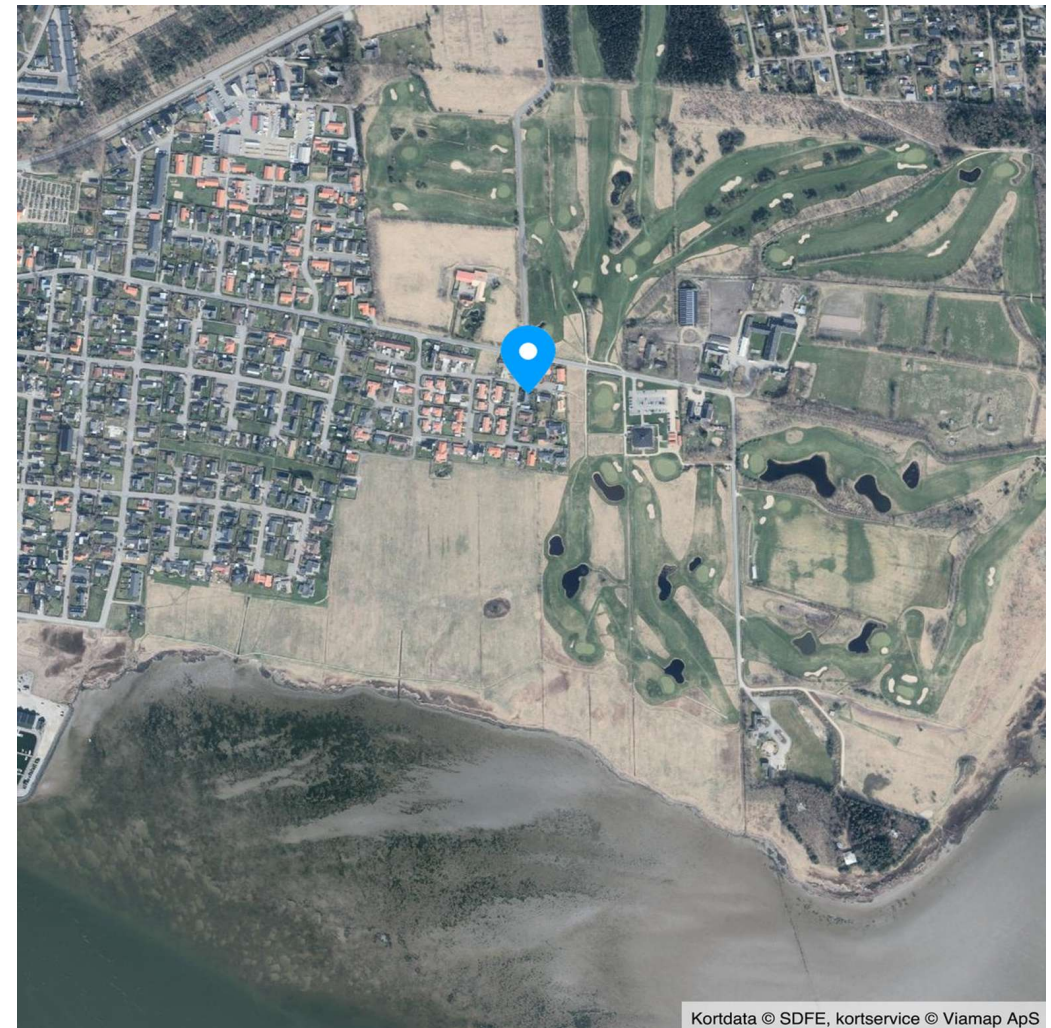
Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
 Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Aalborg |
| Matr.nr.: | 1ørn Hals By, Hals |
| BFE-nr.: | 3265485 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Offentlig vej |
| Kloak: | Afløb til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme |
| Opført/ombygget år: | 1981/2000 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.135.000 |
| Grundværdi: | 345.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 908.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 276.000 |

Arealer**

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Grundareal: | 811 m ² |
| Boligareal i alt: | 108 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget udestue el. lign.: | 23 m ² |
| Carport: | 23 m ² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 20.11.1979 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 15.01.1980 - Lokalplan nr. 5.01
- Nr. 3: 27.05.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplanramme 9.4.B3 - Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.
Lokalplan 5.01 - Boligområde ved Nordmandshage (Korsholm)

Tilbehør:

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

Køleskab (Bosch), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.340 Forbrug: 9,644 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærke anslået Fjernvarme forbrug: 11.900 kr. årligt.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|----------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.631 | Kontantpris | kr. | 1.595.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.042 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 11.450 |
| Renovation | kr. | 3.570 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.649 |
| Rottebekæmpelse 2026 | kr. | 214 | I alt | kr. | 1.614.099 |
| Husforsikring | kr. | 4.564 | | | |

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. 15.021

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.777 md. / 105.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.020 md. / 84.243 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: 25.03.2026

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: Korsholm 33, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 448-0321
Ejerudgift/md.: kr. 1.252

Dato: 10.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Fælles grønt område

Til de omkringliggende ejendomme er der et tilhørende fælles græs areal, som naboerne skiftes til at slå. Der er pt. ikke nogen fast plan for dette, men der skal tages højde for, at man deles om græsslåningsopgaven.

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 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.