

Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**89**
Kontant	**1.145.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**974**	Grund m^2	**1.235**
Byggeår/ombygget	**1973/1977**		

Sagsnr. **448-0277**

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

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Salgsopstilling

*Formularens 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: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000
Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974
Dato: 23.11.2026



Familievenligt sommerhus kun 900 meter fra stranden

Velkommen til dette flotte og familievenlige sommerhus beliggende på Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals – en perle, der kombinerer hyggelig atmosfære med ideelle rammer for afslapning og ferieoplevelser ved vandet. Dette flotte og velholdte sommerhus fra 1973, med en attraktiv beliggenhed direkte på vandsiden, tilbyder en fantastisk kombination af funktionalitet, komfort og en usammenlignelig udsigt.

Sommerhuset er opført på en attraktiv grund på 1.235 m², der giver masser af plads til udendørs aktiviteter, leg og afslapning i den fredelige og naturskønne omgivelser. Derudover følger der en praktisk carport på 15 m² med hvilket sikrer nem parkering og beskyttelse af bilen mod vejr og vind.

Indenfor mødes man af en varm og indbydende entré, hvor der er god plads til aflægning af overtøj, sko og udstyr. Fra entréen træder man direkte ind i det lyse og venlige køkken, der er opdateret og funktionelt. Det åbne køkken er perfekt til familieliv og socialt samvær, og de store vinduer sikrer masser af dagslys. I forlængelse af køkkenet finder man den rummelige spisestue, som er ideel til hyggelige middage med familie og venner. Her er installeret en varmepumpe, der sikrer behagelig temperatur året rundt, og det åbne design skaber en følelse af rummelighed og fællesskab. Fra spisestuen er der direkte adgang til den nedsænkede opholdsstue, som er et af husets absolutte højdepunkter. Her kan man slappe af foran den hyggelige brændeovn, hvilket skaber en varm og hjemlig stemning, særligt på kølige aftener. De store vinduespartier giver et fantastisk kig ud til haven og den omkringliggende natur, hvilket bidrager til en følelse af at være helt tæt på vandet og det grønne miljø.

Huset rummer to gode soveværelser, der begge er lyse og indbydende – perfekte til børn, gæster eller som gæsteværelser. Det funktionelle badeværelse er moderniseret og indeholder alle nødvendige faciliteter, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Udendørs er der en skøn vestvendt træterrasse, som er ideel til solbadning, grillarrangementer og afslapning i det fri. En del af terrassen er overdækket, hvilket gør det muligt at nyde udendørslivet, uanset vejret. Her kan man nyde de lange, lune sommeraftener i godt selskab.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026



Store vinduer i opholdsstuen



Opholdsstue



Opholdsstue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

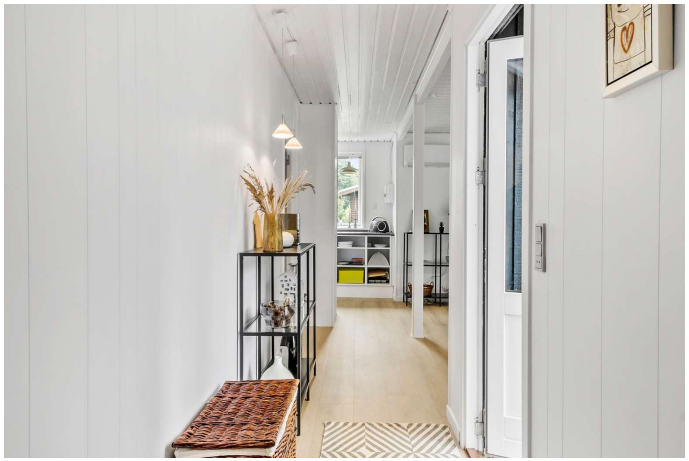
Dato: 23.11.2026



Opholdsstue



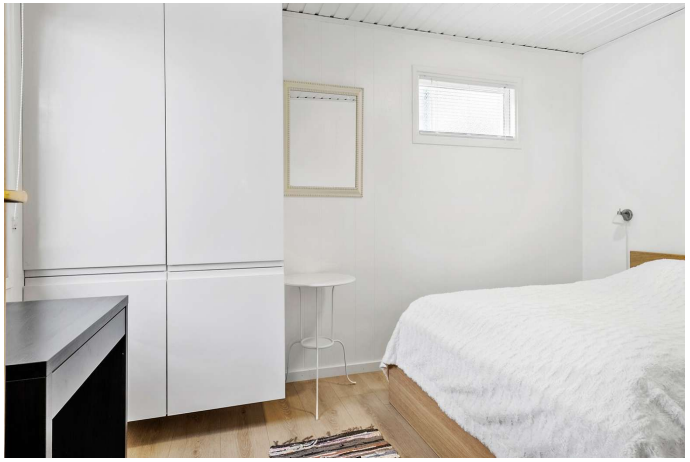
Fordelingsgang



Fordelingsgang



Stort børneværelse



Soveværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026



Badeværelse



Køkken



Køkken



Overdækket terrasse



Terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026



Set fra haven



Haven



Haven



Indkørsel og overdækket indgang



Sommerhuset

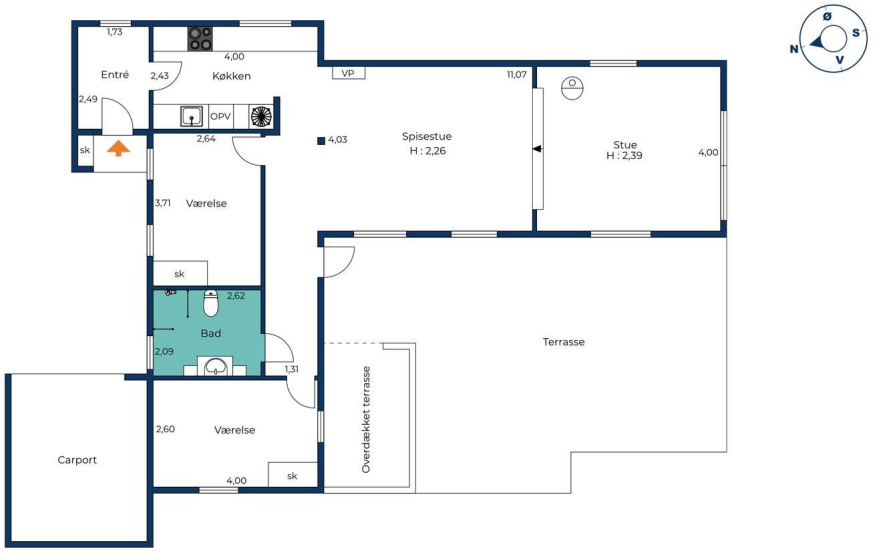
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

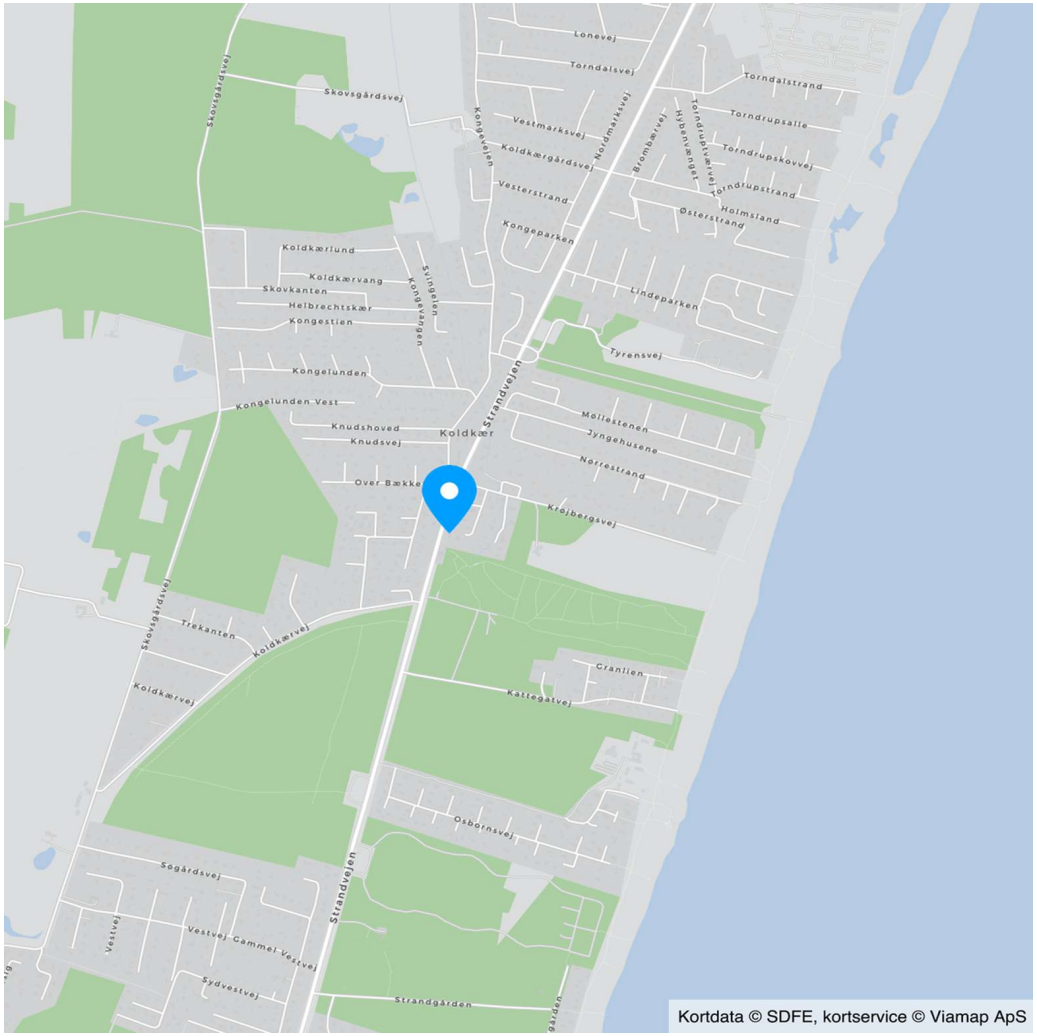
Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kort

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	55an Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267406
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1973/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	848.000
Grundværdi:	198.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	678.400
Grundlag for grundskyld:	158.400

Arealer**

Grundareal:	1.235 m²
- heraf vej	22 m²
Boligareal i alt:	89 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m²
Carport:	15 m²

** 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.

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

Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Komfur, Emhætte

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 05.06.1962 - Dok om forbud mod bebyggelse mv
- Nr. 2: 13.01.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 3: 19.07.1978 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 08.12.2015 - Deklaration om kloakledning.

Planer
Kommuneplanramme 9.6.S4 - Møllestenen, Jyngehusene, Nørrestrand og Krøjbergsvej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.460
Grundskyld	kr.	1.172
Renovation	kr.	2.819
Skorstensfejning	kr.	720
Rottebekæmpelse 2026	kr.	177
Husforsikring	kr.	3.341
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.689

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.145.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	1.160.750

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.

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 6.581 md. / 78.974 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.248 md. / 62.971 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Krøjbergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 471.000
Nr. 6: hovedstol kr. 100.000
Nr. 7: hovedstol kr. 143.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Krøjbergsvej Syd
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
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.

Ang. ejendommens brændeovn:
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge eller udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.