



REAL

Krøjbjergsvej 18, Koldkær, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	89
Kontantpris	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	974	Grund m2	1.235
Byggeår/ombygget	1973/1977		

Sagsnr. **448-0277**

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

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 spise-stue, 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 spise-stuen 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.

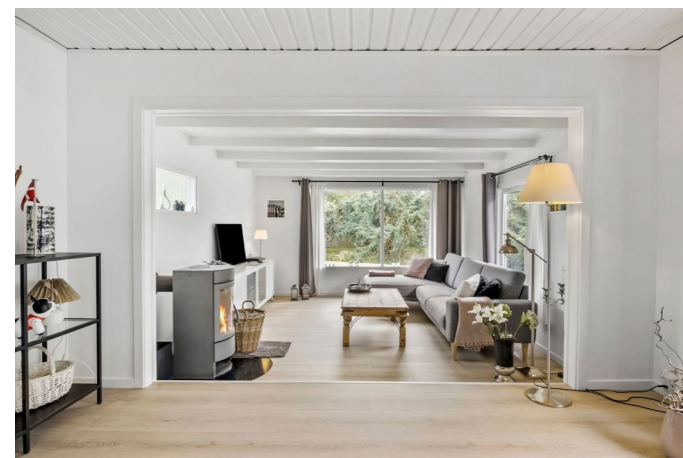
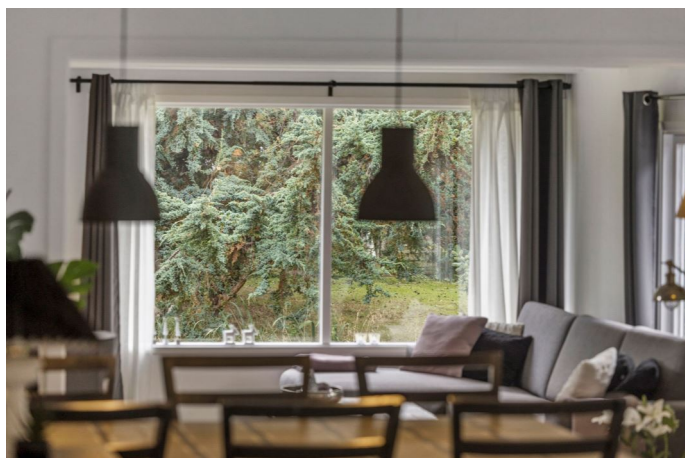
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

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

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

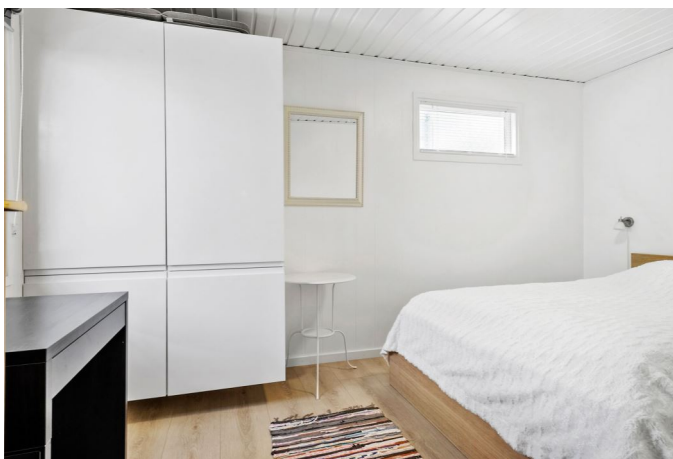
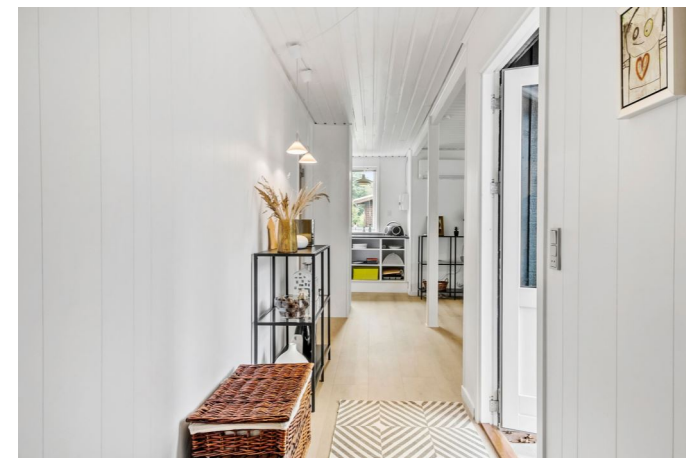
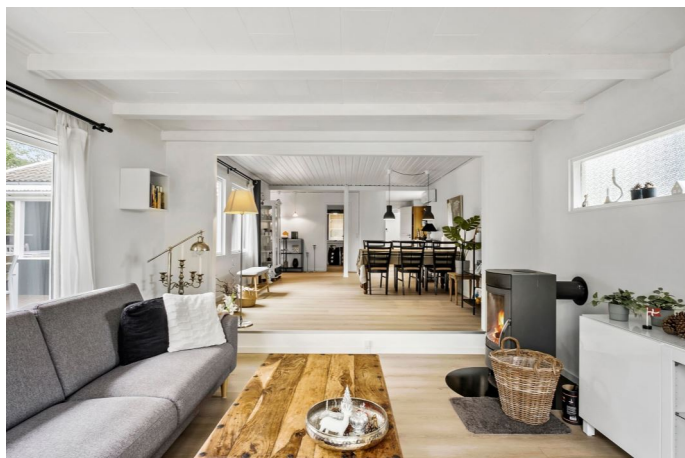
Dato: 31.01.2026



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

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

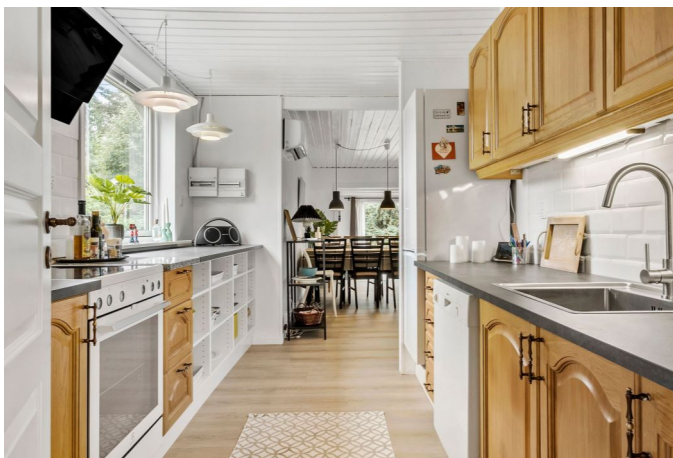
Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

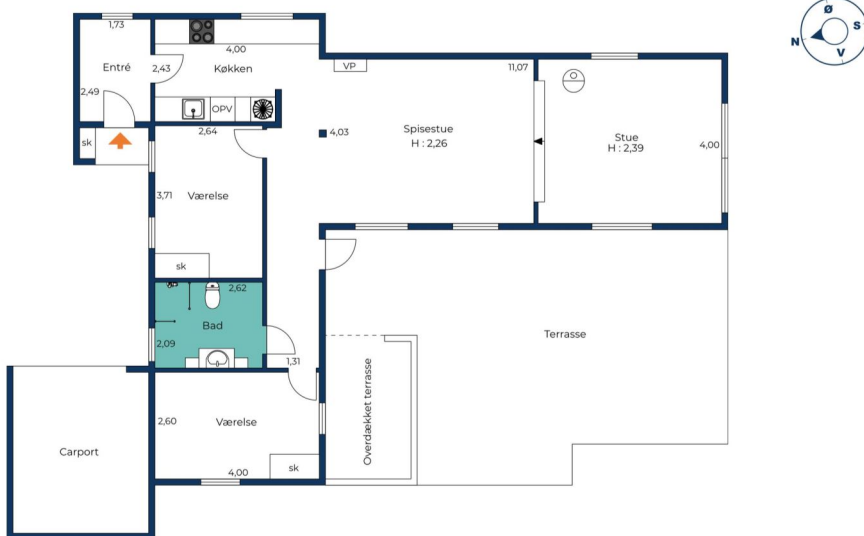
Dato: 31.01.2026



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

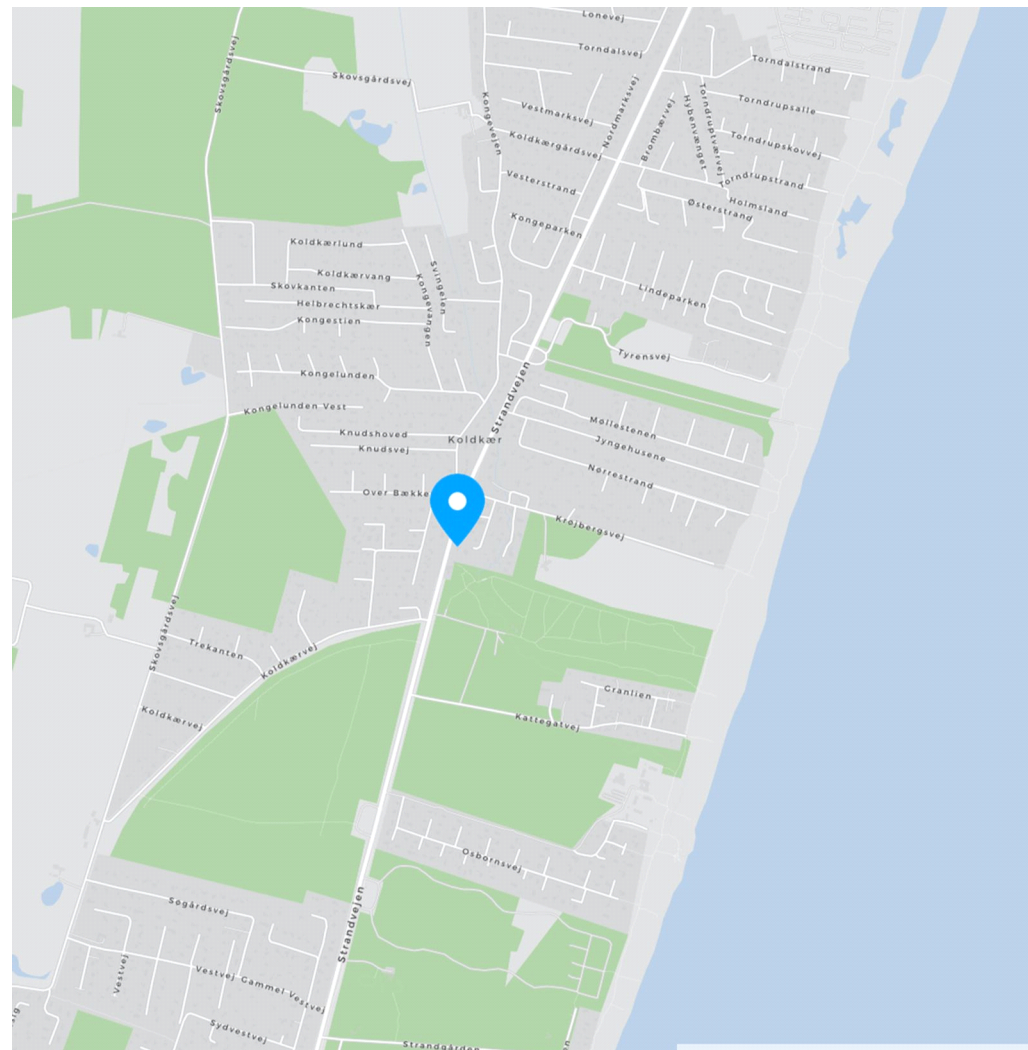
Sagsnr.: 448-0277
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	55 an Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267406
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør:	1.235 m ²
- heraf vej	22 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	89 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	89 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Carport	15 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

05.06.1962 Dok om forbud mod bebyggelse mv.
13.01.1977 Dok om adgangsbegrænsning mv.
19.07.1978 Dok om byggelinier mv.
08.12.2015 Deklaration om kloakledning.

Planer:

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

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 ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring 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: 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 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: Krøjbergvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.460	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	1.172	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	3.341	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	1.160.750
Skorstensfejning	kr.	720			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	177	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

11.689

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 6.245 md./ 74.935 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.039 md./ 60.462 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: 31.01.2026
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: Krøjbergvej 18, Koldkær, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.145.000

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

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	447.129	447.129	455.112	DKK	5	33.658	26,75	5,50			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Krøjbergvej Syd

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. 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 ejendomsskatteformen. 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.

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.