

REAL



Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	88
Kontantpris	845.000	Værelser	4
Ejerudgift	963	Grund m2	1.048
Byggeår/ombygget	1968/1997		

Sagsnr. **448-0295**

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: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne sommerhus på Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals – en unik kombination af charme, funktionalitet og naturskønhed, der giver den perfekte ramme for afslapning og hyggelige stunder.

Huset byder velkommen via en hyggelig entré, hvorfra man træder ind i husets lyse og rummelige opholdsrum. Her finder du en stor, central stue med plads til både afslapning og spising, og direkte adgang til en flot udestue – et skønt rum, hvor man kan nyde dagens måltider eller blot slappe af med udsigt til haven. Det praktiske køkken er af mindre størrelse, men funktionelt og med udgang til haven, hvilket gør det nemt at servere udendørs eller følge med i solens gang. Husets soveafdeling består af et hyggeligt værelse samt et stort soveværelse, der blev tilføjet i 1997 – dette værelse har udgang til haven, hvilket inviterer til afslapning i solen. Derudover er der et badeværelse med brusehjørne, hvilket sikrer komfort og funktionalitet til hverdag og ferier.

Ud over selve huset, der er opført i 1968, er der en stor garage på 37 m² fra 1981, der tilbyder rigelig plads til både biler, værktøj og opbevaring. En særlig perle er sauna-hytten på 10 m², som er godkendt som beboelse. Denne kan anvendes som sauna-hytte, hyggeligt anneks, eller måske et kreativt værksted – mulighederne er mange.

Haven er flot og velplejet med en rig biodiversitet, der inviterer til observation af fugle og insekter. Der er etableret et skønt drivhus, hvor du kan dyrke dine egne grøntsager, krydderurter eller blomster. Den store, overdækkede terrasse indbyder til mange gæster, grillmiddage og hyggelige stunder i godt selskab – perfekt til sommerdage og aftener.

Sommerhuset er beliggende kun 650 meter fra Lagunen, et populært område med masser af aktiviteter, hyggelige kræmmermarkeder og sommerstemning. I nærheden finder du også Hals Strandcamping med minigolf og badeland, hvilket gør området til et sandt paradis for børnefamilier og naturelskere. Afstanden til den børnevenlige sandstrand er kun ca. 1,2 km, så du nemt kan tage en dag ved vandet.

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: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

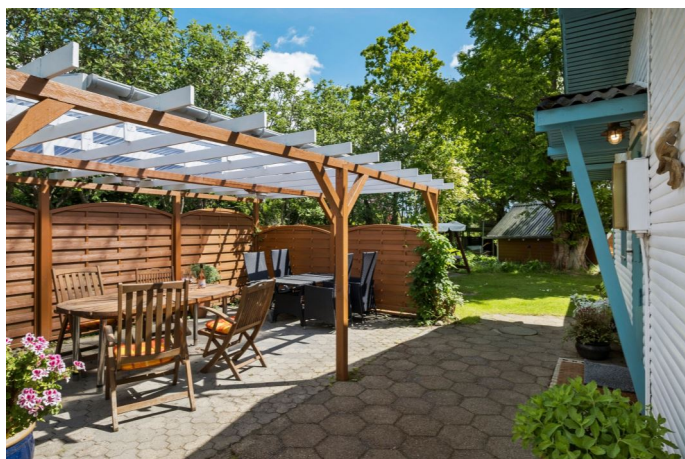
Dato: 12.12.2025



Adresse: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025





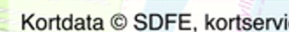
Adresse: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025



Dato: 12.12.2025





Adresse: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 dk Hou By, Hals
BFE-nr.:	3269473
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Brændeovn
Opført/ombygget år:	1968/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	951.000 kr.
Grundværdi:	190.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	760.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	152.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.048 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
- heraf Garage	25 m ²
- heraf Carport	12 m ²
- heraf Udhus	6 m ²
- heraf Sauna-hytte	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.04.1965 Dok om at ingen parcel må bebygges forinden vandforsyningsforholdene er bragt i orden.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mærket Gram. Komfur af mærket Beko. Emhætte af ukendt mærke.

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: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025

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: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Brændeovn
Ejendommens supplerende varmekilde: 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.

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.

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.

Ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges eller udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

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 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.



Adresse: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025



Adresse: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.880	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	1.125	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	2.599	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	2.820	I alt	kr.	858.950
Grundejerforening	kr.	500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	486			
Rottebekæmpelse 2025	kr.	152			

Ejerudgift i alt 1 år

11.562

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.646 md./ 55.752 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.707 md./ 44.478 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: 12.12.2025
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: Fasanvej 4, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 448-0295
Ejerudgift/md.: kr. 963

Dato: 12.12.2025

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: Grundejerforeningen Lyngø

Pligt til medlemskab: Ja

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.

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.