

REAL



## Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Kontant	<b>655.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.060</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.010</b>
Byggeår/ombygget	<b>1977/1990</b>		

Sagsnr. **448-0296**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 448-0296  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026



### Hyggeligt sommerhus 300 meter fra Lagunen og tæt på Hou.

Velkommen til sommerhuset beliggende på Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals – et ideelt fristed for familier, par og naturelskere, der ønsker at nyde den unikke kombination af naturskønne omgivelser og hyggelige aktiviteter. Dette hyggelige sommerhus byder på en perfekt balance mellem komfort, funktionalitet og den afslappende atmosfære, man drømmer om i ferien.

Beliggenhed er alt, og her er der virkelig tale om en god placering – kun 300 meter fra den populære "Lagunen", hvor sommeren byder på et væld af aktiviteter for både store og små. Her kan du nyde sjove kræmmermarkeder, tage en tur i Put & Take-søen, eller besøge det hyggelige vandland ved campingpladsen, som er åbent for alle. Det er den perfekte ramme for en aktiv ferie med masser af sjov og afslapning.

Hvis du elsker at udforske den charmerende havneby Hou, er du kun 2 km væk, og her kan du tage en frisk cykeltur, handle ind eller nyde en dejlig gåtur langs den børnevenlige sandstrand. Fra sommerhuset er der blot 900 meter til den børnevenlige sandstrand, hvilket giver dig mulighed for at nyde strandlivet – uanset om du vil bade, bygge sandslotte eller blot slappe af i solen.

Sommerhuset er opført på en 1.010 m<sup>2</sup> stor grund med en nem have, der indbyder til udendørs hygge, leg og afslapning. Huset selv er på 60 m<sup>2</sup>, og derudover følger en dejlig udestue på 23 m<sup>2</sup>, hvor du kan nyde morgenkaffen eller aftensolen i fuld fred og ro. Derudover er der et praktisk anneks på 10 m<sup>2</sup>, perfekt til gæster eller som ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen har desuden en rummelig carport på 25 m<sup>2</sup>, hvilket sikrer tørre og sikre parkeringsforhold, samt et tilhørende udhus på 22 m<sup>2</sup>. Her er masser af plads til opbevaring, værktøj, cykler, og endda vaskemaskine og tørretumbler, hvilket gør hverdagen nemmere under ferien.

Dette sommerhus i Hou er det oplagte valg for dig, der ønsker en feriebolig i naturskønne omgivelser.

### 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: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 448-0296  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026



Opholdsstue



Spiseplads ved køkken



Spiseplads og opholdsstue



Køkken



Køkken

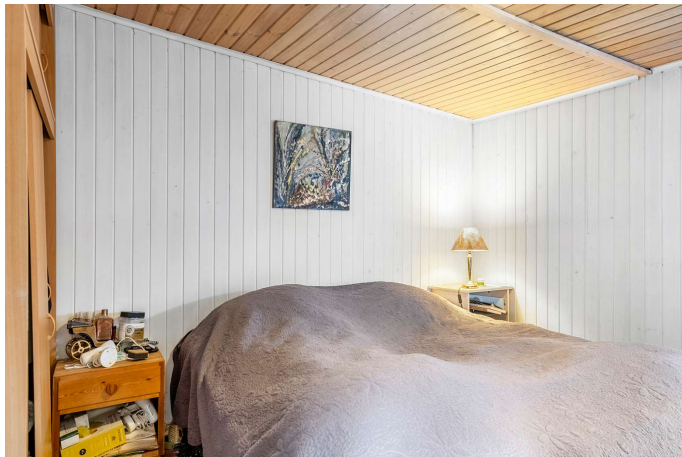


Badeværelse

Adresse: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 448-0296  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026



Soveværelse



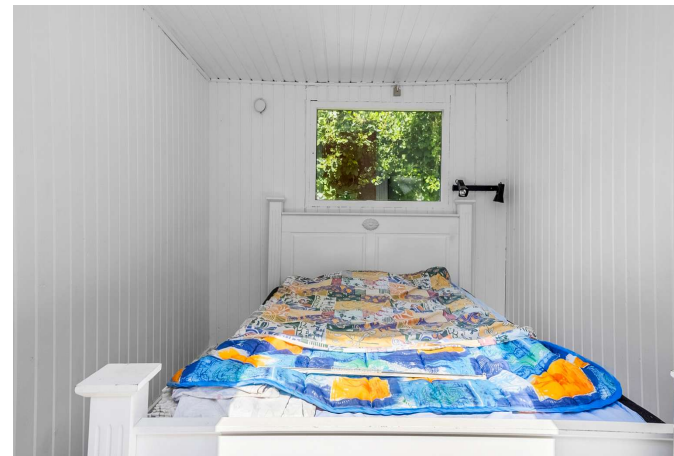
Udestue



Bryggers/Vaskerum



Terrasse og carport



Anneks



Haven

Adresse: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 655.000

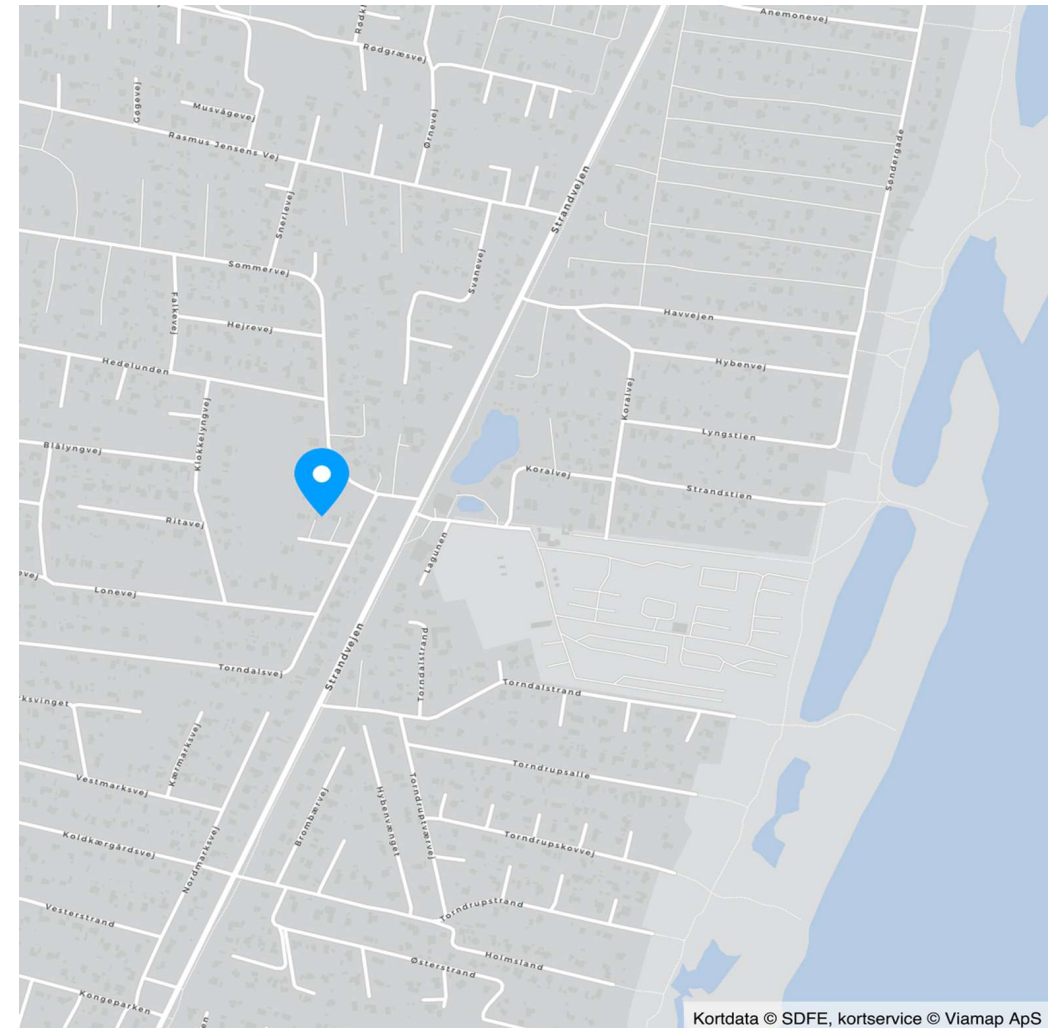
Sagsnr.: 448-0296  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Plantegning



Adresse: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 448-0296  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 38ad Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3271489  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1977/1990

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 729.000  
Grundværdi: 236.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 583.200  
Grundlag for grundskyld: 188.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.010 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 60 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Blomberg), Emhætte (Matador), Komfur (Atlas), Køle/fryseskab (Blomberg), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Whirlpool)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 448-0296  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.974	Kontantpris	kr.	655.000
Grundskyld	kr.	1.397	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.850
Renovation	kr.	2.890	I alt	kr.	660.850
Skorstensfejning	kr.	961	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.		
Grundejerforening	kr.	500			
Rottebekæmpelse 2025	kr.	123			
Husforsikring	kr.	3.878			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.723			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.722 md. / 44.660 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.966 md. / 35.595 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Torndalsvej 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 655.000

Sagsnr.: 448-0296  
Ejerudgift/md.: kr. 1.060

Dato: 26.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 577.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 200.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Torndal Lodsejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

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 tillknytning 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 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.

#### **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**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.