

REAL



Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	63
Kontantpris	945.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.130	Grund m2	1.002
Byggeår/ombygget	1965/1967		

Sagsnr. **448-0114**

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: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

Opdag drømmen om et charmerende sommerhus på Torndalsvej 13 ved Lagunen. Dette hyggelige sommerhus, som sælgeren overtog i 2016, emmer af charme og indbyder til uforglemmelige oplevelser hele året rundt. Her er en perfekt kombination af komfort, æstetik og funktionalitet.

Når du træder ind i huset, bliver du straks mødt af det varme og indbydende køkken-alrum, der kombinerer stue og spiseområde på en harmonisk måde. De synlige bjælker i lofterne tilføjer karakter og charme til rummets atmosfære. Køkkenet er optimalt indrettet med moderne faciliteter og gode arbejdsflader. Den åbne forbindelse mellem køkkenet og stuen skaber en lys og rummelig fornemmelse. Stuen har direkte adgang til en dejlig terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller slappe af med en god bog.

Et stort plus er annekset, der giver ekstra plads til overnattende gæster eller kan anvendes som hobbyrum, kontor eller legestue til børnene.

Husets tilstand er yderst velholdt, og sælger har i perioden siden 2016 investeret i betydelige forbedringer. En ny varmepumpe sikrer et behageligt indeklima året rundt, mens det nye tag med en forbedret tagkonstruktion og 300 mm isolering i taget.

Udenfor venter en dejlig aflukket have. Haven er et sandt fristed med flere skønne terrasseområder, hvor du kan nyde solen hele dagen. Den overdækkede fliseterrasse giver muligheden for at sidde udenfor, selv når vejret viser sig fra sin mindre venlige side. Sommerhuset byder også på træterrasse mod syd. En hyggelig havepavillon indbyder til stille stunder og kreative aktiviteter,

Beliggende ved Lagunen er ideel for naturelskere og dem, der ønsker at være tæt på aktiviteter såsom fiskesø, minigolf og vandland. Hals er kendt for sine smukke strande, hyggelige butikker og restauranter. Her kan du tage lange gåture langs kysten, nyde cykelture i området eller deltage i lokale arrangementer og aktiviteter.

Med sit charmerende design, moderne bekvemmeligheder og dejlige udendørsområder er dette stedet, hvor du kan skabe uforglemmelige minder og nyde livet i fulde drag.

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.

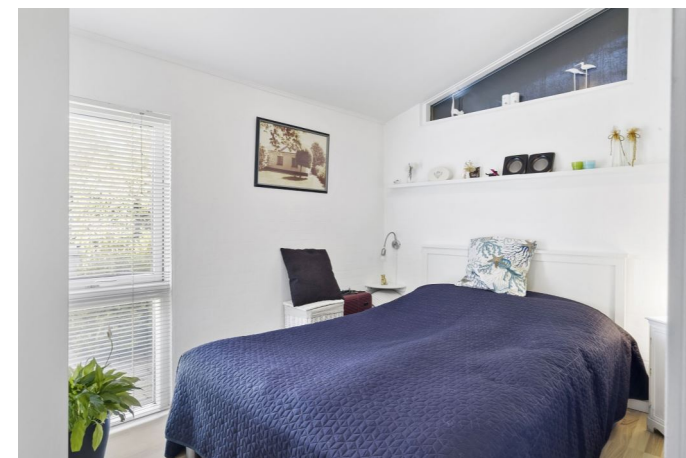
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

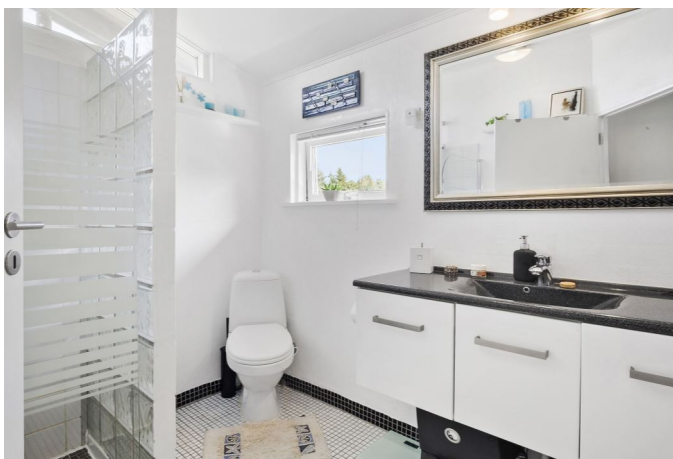
Dato: 14.08.2025



Adresse: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025



Adresse: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

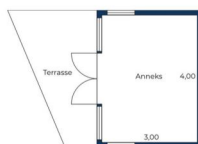
Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025

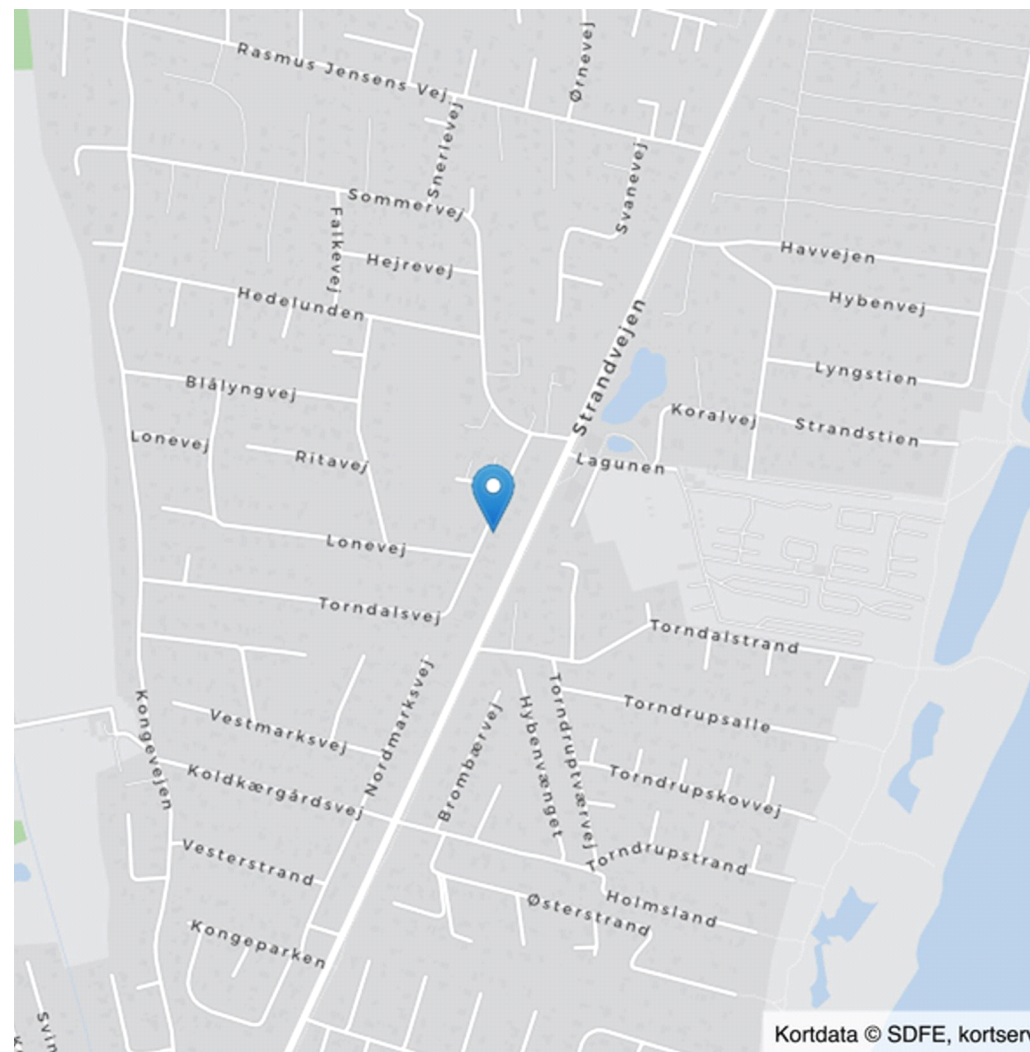
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

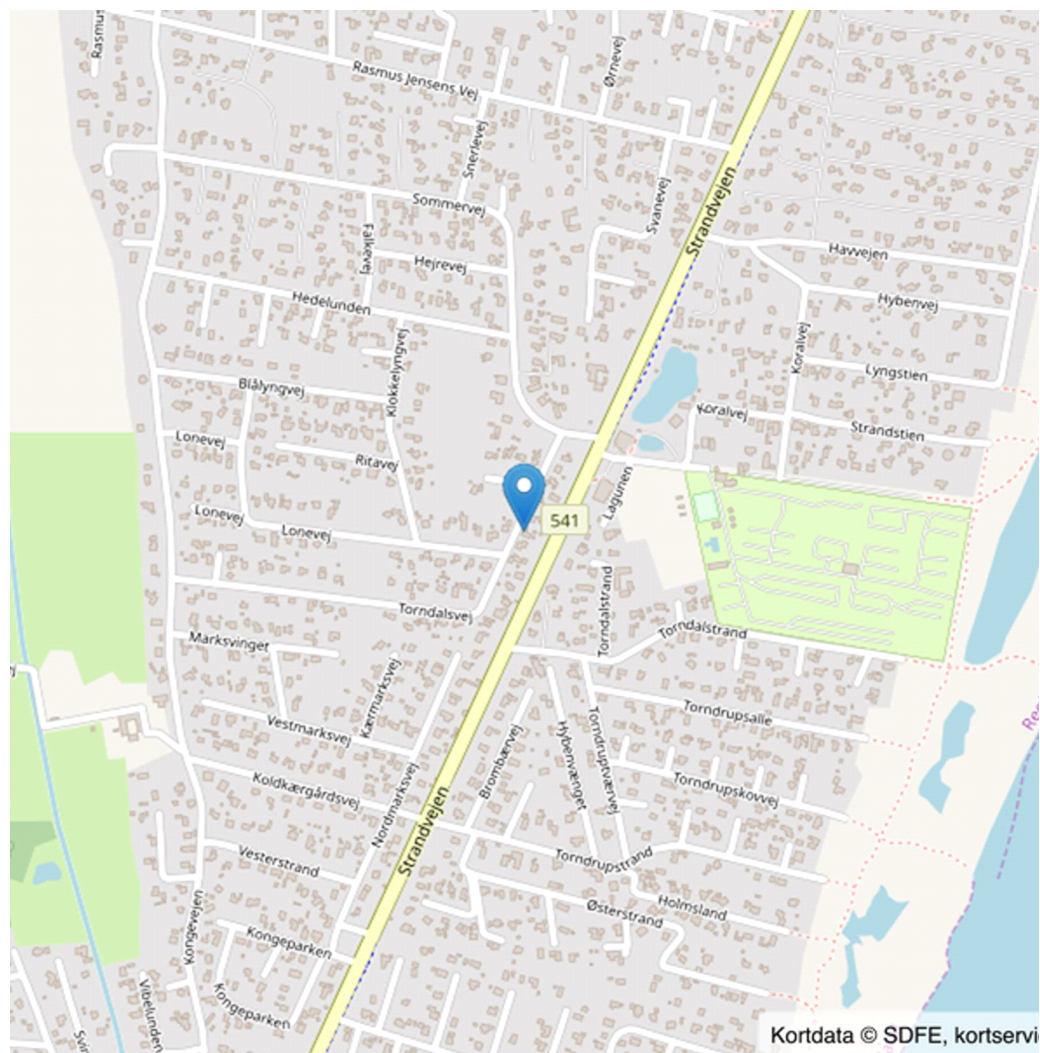


Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025





Adresse: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	38 x Hou By, Hals
BFE-nr.:	3271481
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted-Aalebæk Vandværk
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1965/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	786.000 kr.
Grundværdi:	225.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	628.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	180.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.002 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	63 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	63 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
Udhus:	8 m ²
Redskabsskur:	16 m ²
Anneks:	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Torndal Lodsejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

29.09.1964 Dok om grundejerforening mv.
29.09.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
13.01.1977 Dok om adgangsbegrænsning mv.
19.07.1978 Dok om byggelinier mv.

Planer:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- fryseskab af mærket Scandomestic. Opvaskemaskine af mærket Zanussi. Komfur af mærket Gram. Emhætte af ukendt mærke. Topbetjent vaskemaskine af mærket Bauknecht.

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: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring 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.

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.207	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.332	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	5.016	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.570	I alt	kr.	959.052
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelsesgebyr - 2025	kr.	131			
Ejerudgift i alt 1 år		13.556			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.218 md./ 62.616 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.158 md./ 49.899 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: 14.08.2025
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: Torndalsvej 13, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 448-0114
Ejerudgift/md.: kr. 1.130

Dato: 14.08.2025

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: Torndal Lodsejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.