

REAL



## Torndalsvej 43, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>54</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>951</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.040</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/1993</b>		

Sagsnr. **448-0162**

**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 43, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.06.2026



### Charmerende sommerhus "Lillebo" i Hals – tæt på strand, natur og familieoplevelser

Velkommen til "Lillebo" – et hyggeligt og stemningsfuldt sommerhus beliggende på Torndalsvej 43 i 9370 Hals.

Her får I et charmerende sommerhus fra 1972 med et boligareal på 52 m<sup>2</sup>, der emmer af klassisk sommerhusidyl. Huset fremstår velindrettet med en funktionel planløsning, hvor pladsen er udnyttet optimalt. Indretningen byder på entré, badeværelse, to værelser samt et praktisk opbevaringsrum. Hertil kommer et hyggeligt køkken-alrum og stue i ét, hvor der er god plads til samvær og afslapning. Fra opholdsrummet er der adgang til en udestue, som forlænger udesæsonen og skaber en fin overgang mellem inde- og udeliv.

Sommerhuset fremstår med mulighed for, at nye ejere kan sætte deres eget præg og skabe netop det fristed, de drømmer om – hvad enten det er med modernisering eller bevarelse af den oprindelige charme.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Lagunen, som er et populært samlingspunkt for både børn og voksne. Her finder I blandt andet minigolf, fiskesø, is butik og badeland – perfekte rammer for hyggelige feriedage og aktiviteter for hele familien.

Hals er et særdeles eftertragtet ferieområde kendt for sin hyggelige atmosfære, maritime miljø og smukke natur. Byen byder på en charmerende havn med restauranter, gode indkøbsmuligheder samt et aktivt lokalmiljø. Derudover er området omgivet af skønne sandstrande ved Kattegat og gode muligheder for gå- og cykelture i naturskønne omgivelser.

Her får I et klassisk sommerhus i et attraktivt område – perfekt til afslapning, familietid og gode ferieminder.

### 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 43, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
Ejerudgift/md.: kr. 951

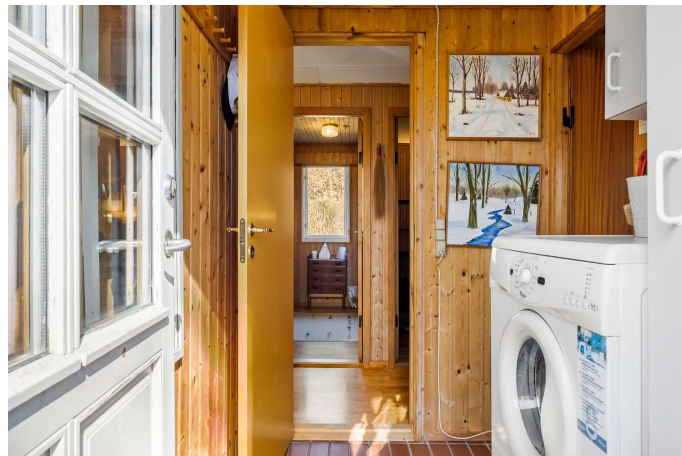
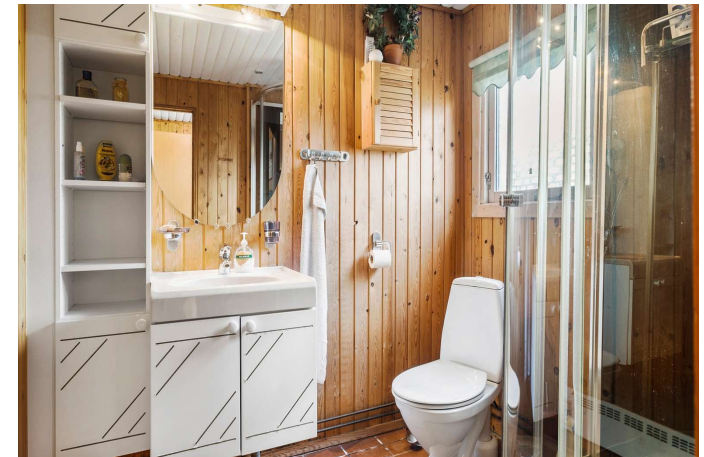
Dato: 30.06.2026



Adresse: Torndalsvej 43, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.06.2026



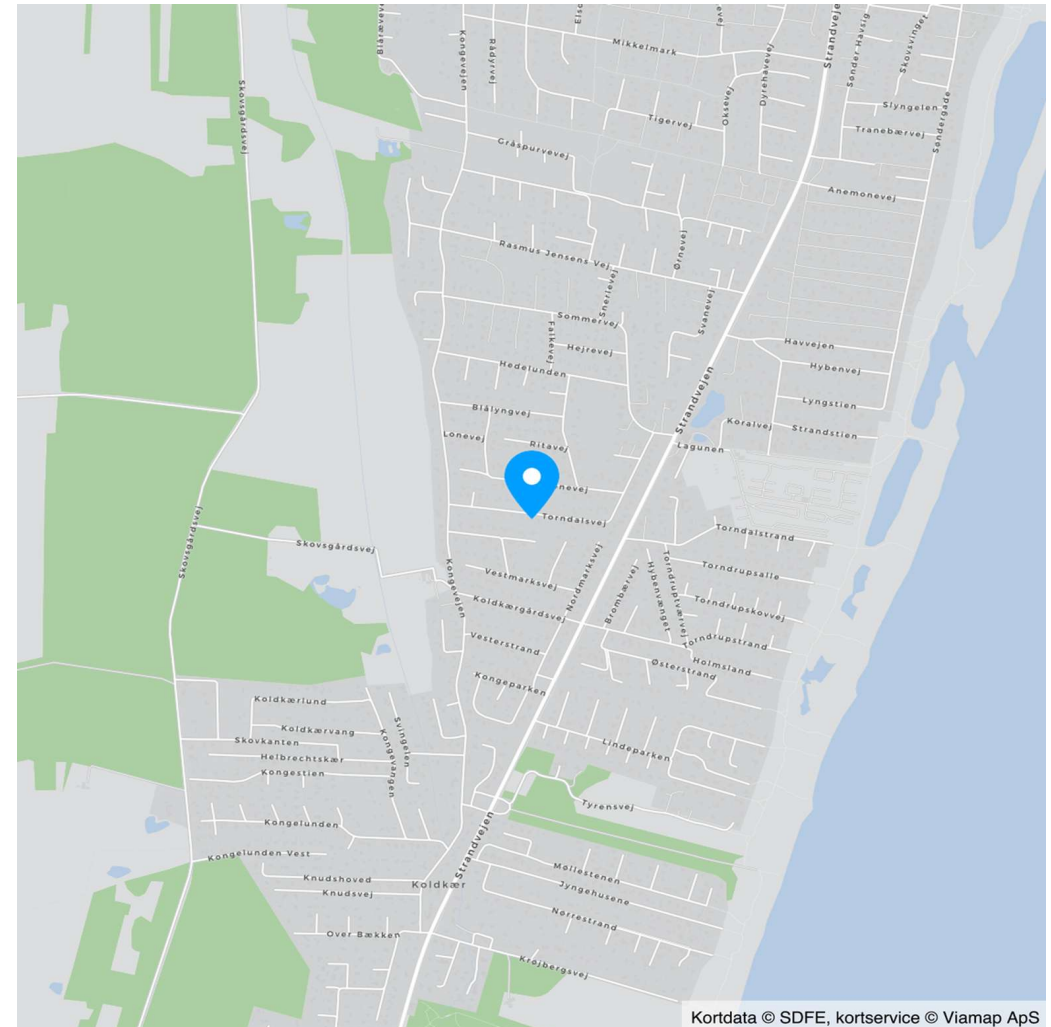
Adresse: Torndalsvej 43, Hou, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
 Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Torndalsvej 43, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 15bc Hals By, Hals  
BFE-nr.: 7223340  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1972/1993

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 670.000  
Grundværdi: 223.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 536.000  
Grundlag for grundskyld: 178.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.040 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 54 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 12 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 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**

- Nr. 1: 29.09.1964 - Vedtægter for Torndal Lodsejerforening  
- Nr. 2: 29.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

, Emhætte (Gorenje), Komfur (Teba), Køle/fryseskab (Elvita), Vaskemaskine (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 43, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.734	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning, anslået	kr.	800	I alt	kr.	607.450
Grundejerforening	kr.	400	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.		
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	200			
Husforsikring	kr.	3.203			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.407			

**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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.369 md. / 40.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.685 md. / 32.216 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: 01.06.2026

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 43, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0162  
Ejerudgift/md.: kr. 951

Dato: 30.06.2026

#### 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. 3: hovedstol kr. 400.000

#### **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 A/S og Alm. Brand Forsikring A/S.

#### **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.

#### **Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003**

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

#### **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.

# 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.