



REAL

Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	108
Kontantpris	1.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.459	Grund m2	1.053
Byggeår/ombygget	1971/1972		

Sagsnr. **448-1036**

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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende og familievenlige sommerhus på Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals – en perfekt oase for jer, der ønsker at kombinere fredelighed, naturskønne omgivelser og komfort i et velindrettet sommerhus. Her får I hele 10 sovepladser fordelt på 5 rummelige værelser, hvilket gør huset ideelt til større familier eller grupper, der ønsker at nyde ferien sammen.

Huset er beliggende på en stor grund på 1.053 m², som byder på både øst- og sydvendte terrasser – perfekte steder at nyde morgenkaffen, solbadning eller hyggelige grillaftener og til børnene er der både gyngestativ og nedgravet trampolin. Der er også en praktisk 24 m² stor carport, så bilen er godt beskyttet, samt et brændeskur, som er ideelt til opbevaring af brænde og andet udendørsudstyr.

Selve huset blev opført i 1971/72, og er løbende vedligeholdt. I 2015 fik taget en komplet opgradering, hvilket giver tryghed for fremtidige ejere, og den udvendige træbeklædning blev udskiftet i 2013 – et solidt fundament for mange gode år i huset.

Indenfor byder huset på en stor, skøn udestue, hvor der er plads til afslapning og hyggelige stunder. Herfra er der adgang til en værelsesafdeling med tre gode værelser – perfekt til børnene eller gæster. Fra udestuen træder man ind i det åbne køkken-alrum, som er husets hjerte. Det velindrettede køkken inviterer til madlavning og samvær, og herfra er der udgang til den østvendte terrasse – ideelt til morgenmaden i solen eller et afslappende eftermiddagsmåltid.

En mindre fordelingsgang fører videre til yderligere to værelser og et rummeligt badeværelse med sauna, hvor der er plads til både vaskemaskine og tørretumbler – bekvemt og funktionelt til dagligdagen. Huset er indrettet med fokus på komfort og funktionalitet, hvilket gør det nemt at bo her året rundt eller blot til feriesammenkomster.

Beliggenheden er ideel for naturelskere og børnefamilier. Kun 1,5 km fra den børnevenlige sandstrand ved Lagunen, hvor der også findes badeland og minigolf, er der masser af aktiviteter for hele familien.

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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

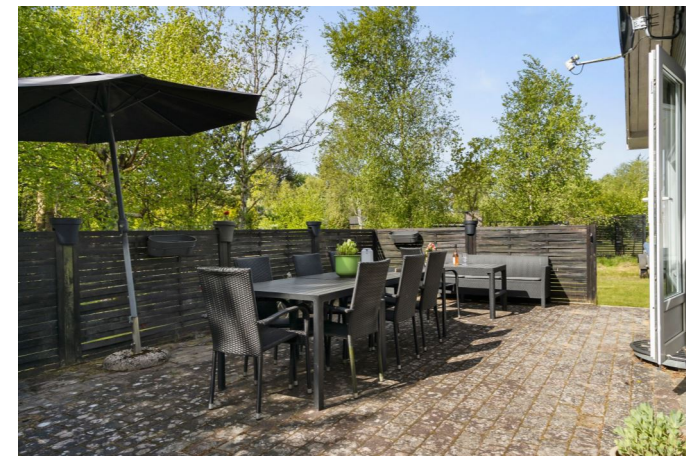
Dato: 30.01.2026



Udestue



Udestue



Terrasse



Opholdsstue



Loungeområde i stue



Køkken

Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026



Køkken



Badeværelse med sauna



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

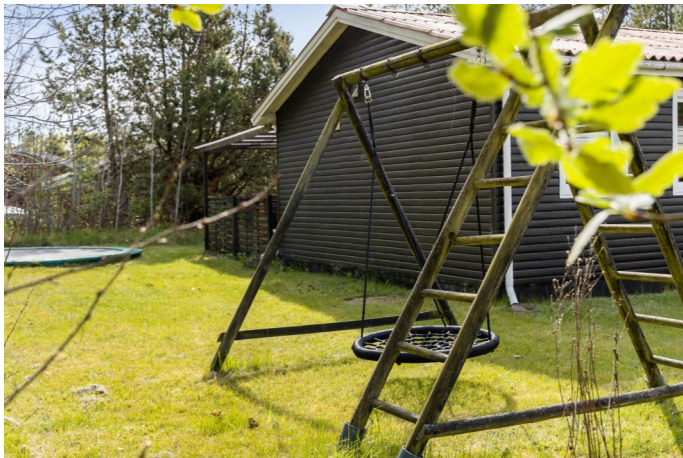


Haven

Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

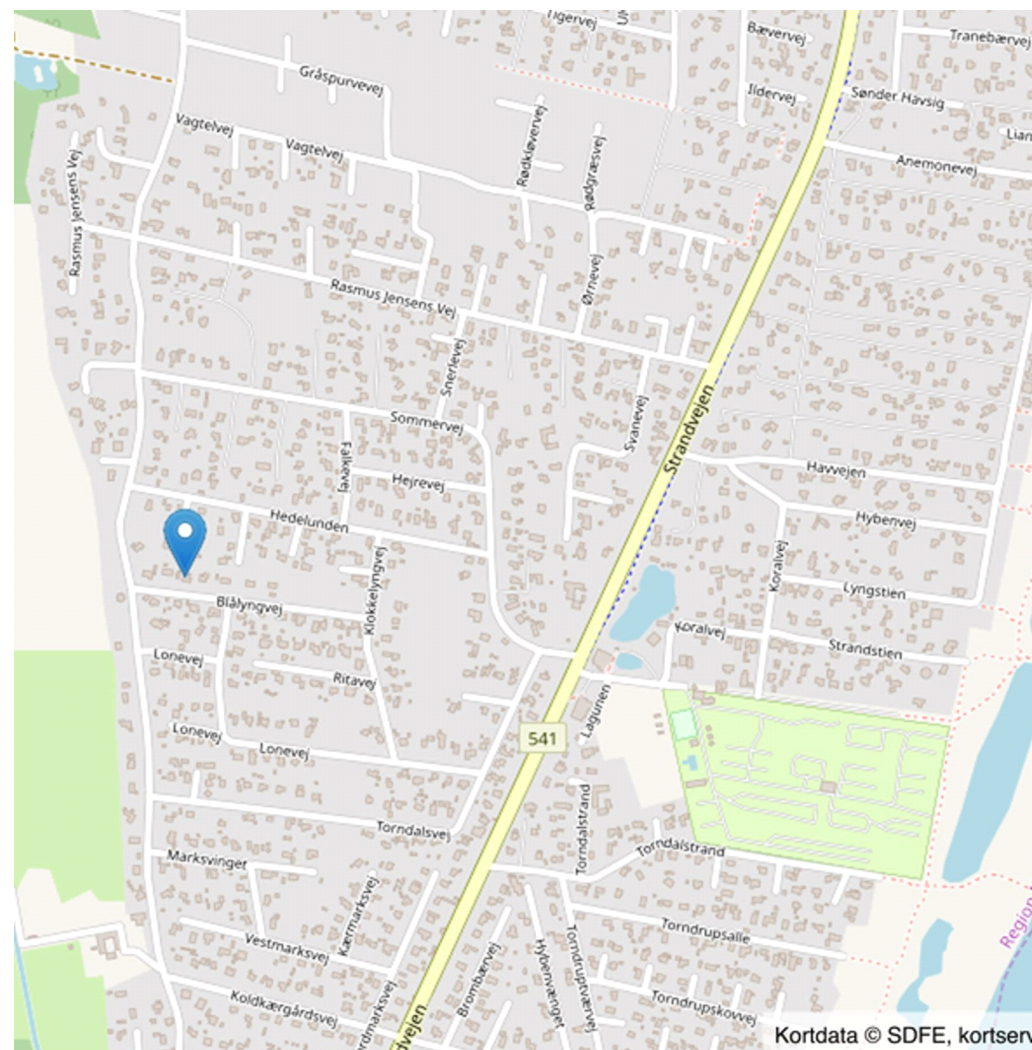
Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026



Haven

Dato: 30.01.2026





Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 fr Hou By, Hals
BFE-nr.:	3270239
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted-Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1971/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	988.000 kr.
Grundværdi:	211.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	790.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	168.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.053 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	108 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Andre bygninger:	24 m ²
- heraf Carport	24 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.11.1969 Dok om forbud mod bebyggelse før vandforsyningsforholdene er bragt i orden 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 Beko. Opvaskemaskine af mærket Zanussi. Komfur af mærket Voss. Emhætte af mærket Husqvarna.
Vaskemaskine af mærket Siemens. Tørretumbler af mærket Gorenje.

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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.031	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	1.249	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	8.077	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	1.110.450
Grundejerforening	kr.	500			
Skorstensfejning	kr.	676	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	153	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

17.505

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.005 md./ 72.054 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.844 md./ 58.134 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: 27.01.2026
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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 448-1036
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 30.01.2026

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

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.