

REAL



## Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>108</b>
Kontant	<b>998.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.459</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.053</b>
Byggeår/ombygget	<b>1971/1972</b>		

Sagsnr. **448-1036**

**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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026



### Familievenligt sommerhus med 10 sovepladser i rolige omgivelser

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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-alm, 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: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

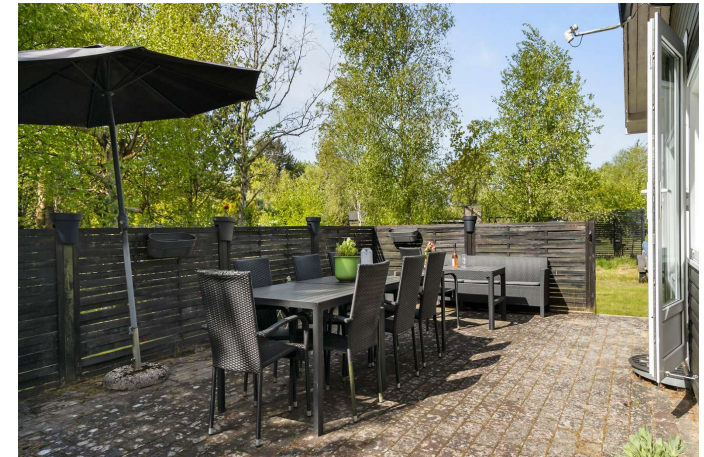
Dato: 24.05.2026



Udestue



Udestue



Terrasse



Opholdsstue



Loungeområde i stue



Køkken

Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026



Køkken



Badeværelse med sauna



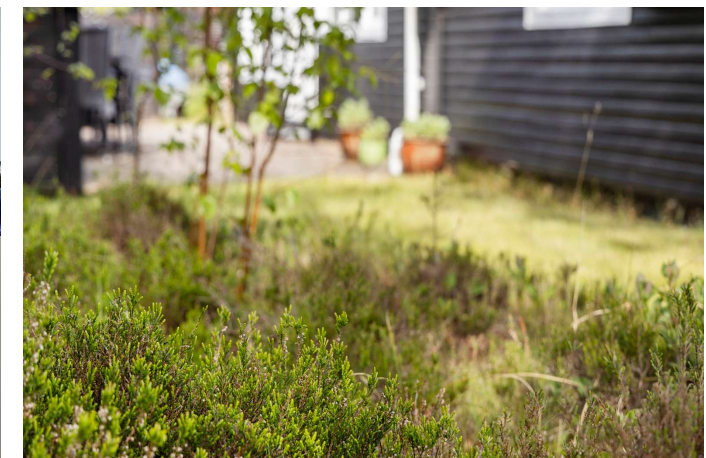
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Haven



Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026



Haven

Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

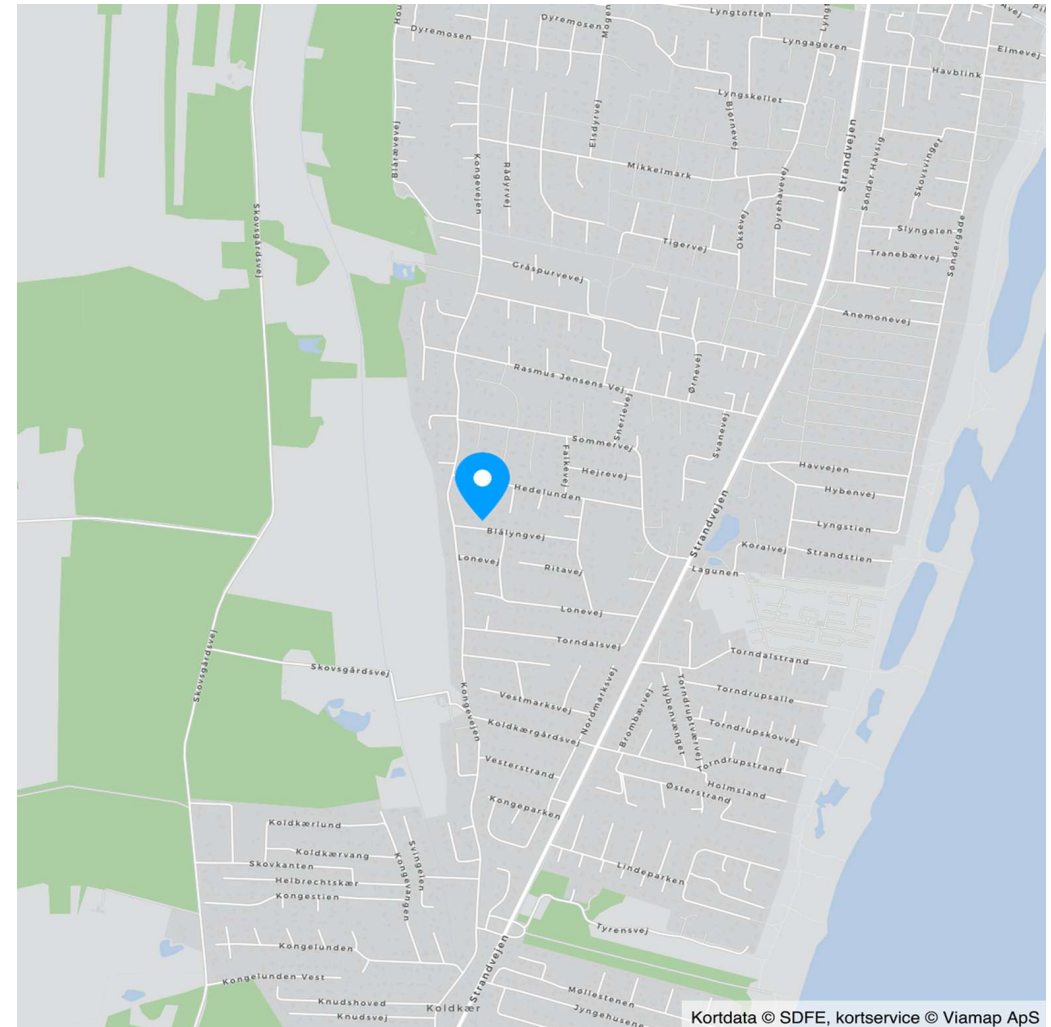
Sagsnr.: 448-1036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.459

Dato: 24.05.2026



REAL

Plantegning



Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 9fr Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3270239  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1971/1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.053 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 108 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 24 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: 12.11.1969 - Dok om forbud mod bebyggelse før vandforsyningsforholdene er bragt i orden mv

**Planer**

Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Beko), Opvaskemaskine (Zanussi), Komfur (Voss), Emhætte (Husqvarna), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Gorenje)

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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.031	Kontantpris	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	1.249	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	676	I alt	kr.	1.012.850
Grundejerforening	kr.	500	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.		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	153			
Husforsikring	kr.	8.077			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.647 md. / 67.760 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.501 md. / 54.012 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: Blålyngvej 16, Lyngøen, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 998.000

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

Dato: 24.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Lyngø  
Pligt til medlemskab: Nej  
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**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge eller udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber 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.