



REAL

Søndergade 75, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	102
Kontantpris	2.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.675	Grund m2	3.115
Byggeår/ombygget	1966/1998		

Sagsnr. **448-0146**

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: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Sommerhuset på Søndergade 75 er en moderne og lys feriebolig beliggende i første række ved Kattegat, og det byder på en uforglemmelig kombination af komfort og fantastisk natur. Med en idyllisk beliggenhed tilbyder dette sommerhus en perfekt ramme for en afslappende ferie ved kysten.

Indenfor byder huset på tre hyggelige værelser, der giver plads til både familie og venner. De rummelige og indbydende soveværelser er indrettet med henblik på komfort, og de skaber en hyggelig atmosfære. Det åbne køkken-alrum er forbundet med stuen, som danner hjertet af sommerhuset. Store vinduer åbner op for en malerisk udsigt, der skaber en forbindelse mellem indendørs og udendørs liv. Køkkenet er veludstyret og inviterer til madlavning og sociale stunder. Alrummet og stuen udgør et lyst og indbydende fællesområde, hvor man kan samles, slappe af og nyde hinandens selskab. Derudover har sommerhuset en stor entre/bryggers, hvor der er plads til alt det praktiske. På grunden finder du også et anneks med plads til overnatning.

Den store naturgrund giver rig mulighed for at udforske og nyde det omkringliggende landskab. Her kan du tage lange gåture langs stranden eller blot sidde og betragte den imponerende natur, der omkranser ejendommen. Du vil næsten føle, at du har din egen private oase midt i naturen.

Sommerhuset har et stort udlejningspotentiale og er i dag udlejet igennem Feriepartner. Det vil sige at du har mulighed for at udleje sommerhuset og få en ekstra indtjening, når du ikke benytter sommerhuset.

Alt i alt er dette sommerhus på Søndergade 75 en ideel destination for dem, der søger en kombination af naturskønne omgivelser, lyst og moderne sommerhus samt nærhed til Kattegat.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026



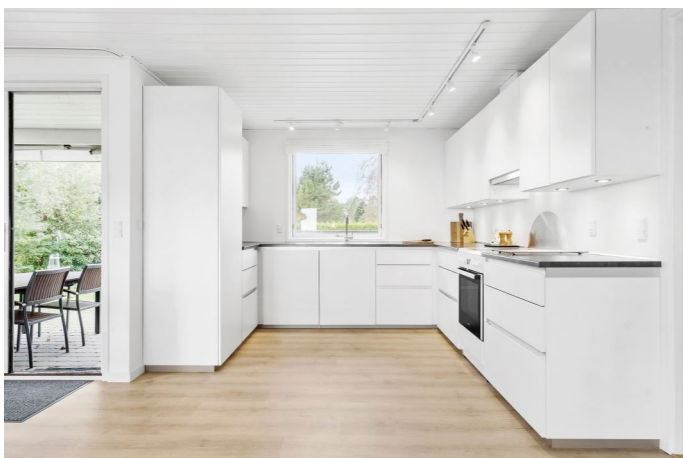
Vestvendt terrasse med udsigt



Set fra vest



Stor entré / bryggers



Køkken



Spiseplads ved køkken



Delvist overdækket østvendt terrasse

Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026



Spiseplads ved køkken



Spise- og opholdsstue



Udsigt



Opholdsstue med pilleovn



Opholdsstue



Udsigt

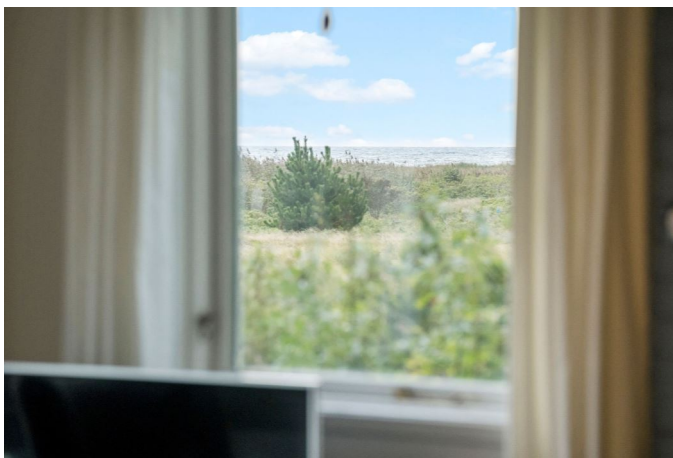
Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026



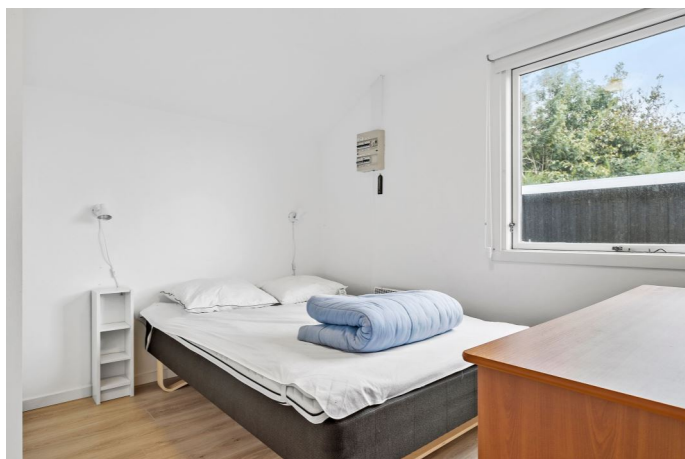
Opholdsstue



Udsigt



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026



Ejendommen



Anneks med sovepladser



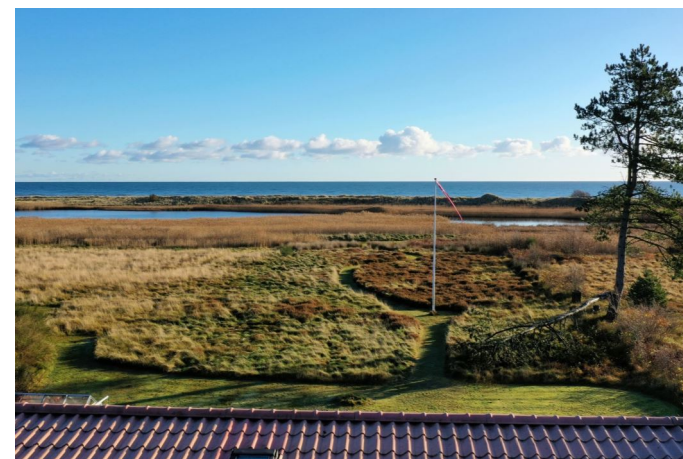
Sommerhuset



Delvist overdækket østvendt terrasse



Have med legeplads



Dronebillede

Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026



Vestvendt terrasse



Sommerhuset



Sommerhuset med sti til vandet



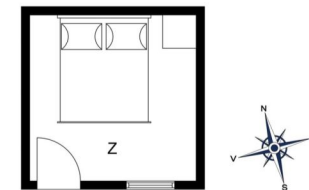
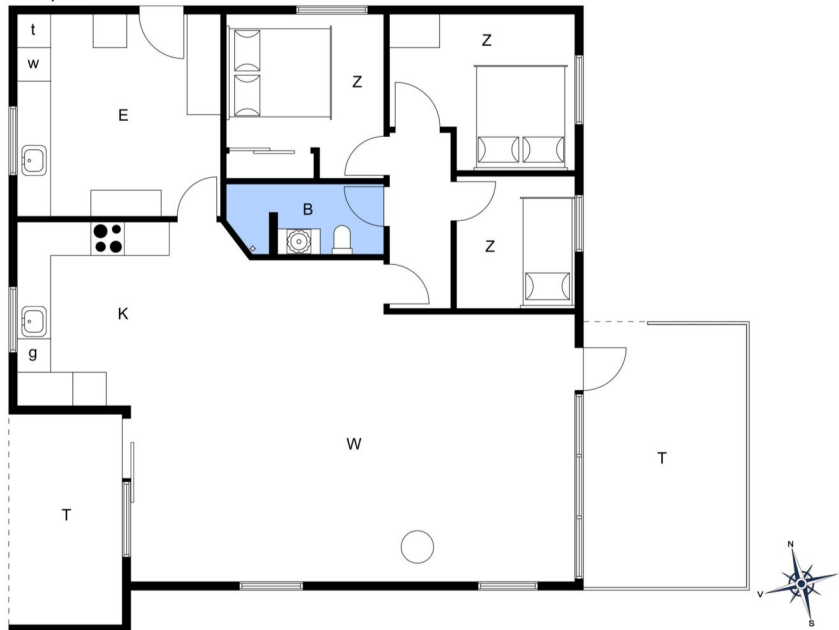
Dronebillede

Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026

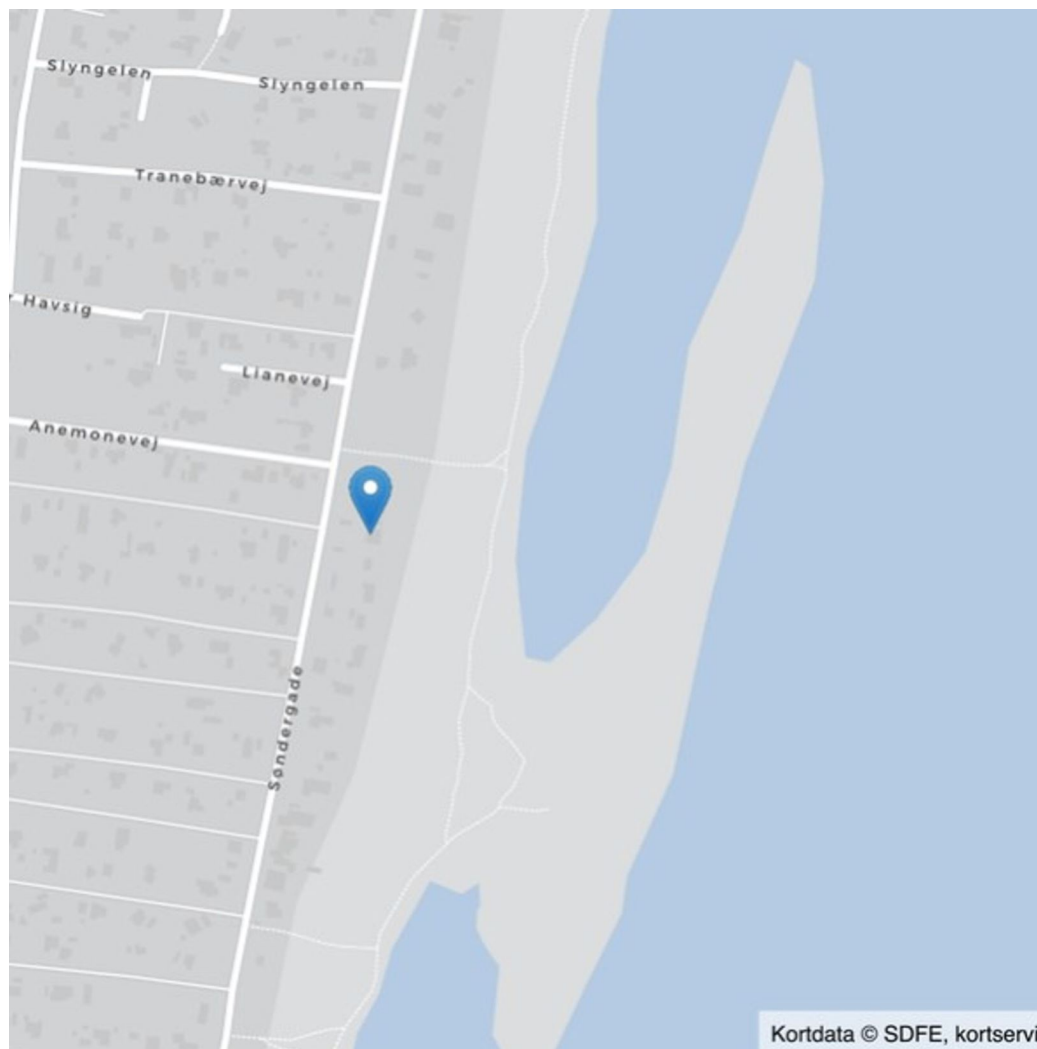
Stueplan



Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026





Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11 bd Hou By, Hals
BFE-nr.:	3270487
Zonestatus:	Sommerhusområde og landzone
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1966/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.926.000 kr.
Grundværdi:	1.052.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.540.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	841.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	3.115 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.11.1966 - Dok om vandforsyningsforhold mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S3 - Øst for Strandvejen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mærket Siemens. Opvaskemaskine af mærket AEG. Komfur af mærket Gorenje. Emhætte af mærket Bosch. Fryser af
mærket Blomberg. Vaskemaskine af mærket Siemens. Tørretumbler af mærket Bosch.

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: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

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.



Adresse: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.858	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	6.228	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	2.632	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Renovation	kr.	2.860	I alt	kr.	2.167.750
Skorstensfejning	kr.	466			
Rottebekæmpelsesgebyr - 2025	kr.	52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

20.097

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.661 md./ 139.927 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.410 md./ 112.918 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: Søndergade 75, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 448-0146
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

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 Hou By Syd

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning af sommerhus:

Der gøres opmærksom på at der er indgået en aftale med Feriepartner om udlejning af sommerhuset. En evt. køber indtræder i denne aftale med alle rettigheder og forpligtelser og respekterer allerede indgåede lejemål. Udlejningsaftalen og oversigten om lejemål bliver vedhæftet som en del af handlens dokumenter.

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 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 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.

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke insekt-og svampeskader på udhusene.

Forsikringen dækker ikke svampeskader, der konstateres i eller udbreder sig fra bjælker i bjælkehuset.

Drivhuset er ikke omfattet af forsikringen.

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.