

REAL



Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	89
Kontant	1.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.221	Grund m ²	1.055
Byggeår	2009		

Sagsnr. **448-0378**

RealMæglerne Hals ApS

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / 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: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026



Kvalitetssommerhus med spabad, sauna, skønne terrasser og attraktiv beliggenhed tæt på strand og Hou Havn.

På en fredelig og attraktiv beliggenhed i det populære sommerhusområde ved Hou finder I dette velholdte kvalitetssommerhus. Her får I et indflytningsklart fritidshus opført i 2009 med en fantastisk planløsning, skønne udearealer og kort afstand til både den børnevenlige sandstrand, det hyggelige havnemiljø og indkøbsmuligheder i Hou.

Sommerhuset er opført på en dejlig grund på 1.055 m², hvor der er god plads til både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Til ejendommen hører en stor carport på 28 m² samt hele 30 m² udhusareal.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken/alrum og opholdsstue, hvor loft til kip skaber en fantastisk rumfornemmelse. Køkkenet ligger i åben forbindelse med både spiseplads og den hyggelige stue, hvilket giver perfekte rammer for både familieliv og gæster.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den store, delvist overdækkede sydvendte træterrasse, hvor solen kan nydes fra morgen til aften.

Huset rummer tre gode og regulære soveværelser med plads til både familie og overnattende gæster. Derudover findes en praktisk hems, som kan anvendes til opbevaring eller indrettes med ekstra sovepladser til børn og børnebørn.

Som et ekstra kvalitetsløft byder sommerhuset på et lækkert badeværelse med nedsænket spabad, separat bruseniche og sauna. Derudover er der et ekstra gæstebadeværelse med bruseniche.

Dyremosen er et roligt og eftertragtet sommerhusområde med kort afstand til nogle af Østkystens bedste badestrande. Fra ejendommen er der kun få minutter til Hou, som året rundt byder på et charmerende havnemiljø, gode indkøbsmuligheder. Området er desuden omgivet af smuk natur med skov, strand og gode stisystemer, der indbyder til både cykel- og gåture.

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: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026



Opholdsstue



Opholdsstue



Opholdsstue



Brændeovn



Spiseplads ved køkken



Udgang fra spiseplads

Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026



Spiseplads ved køkken



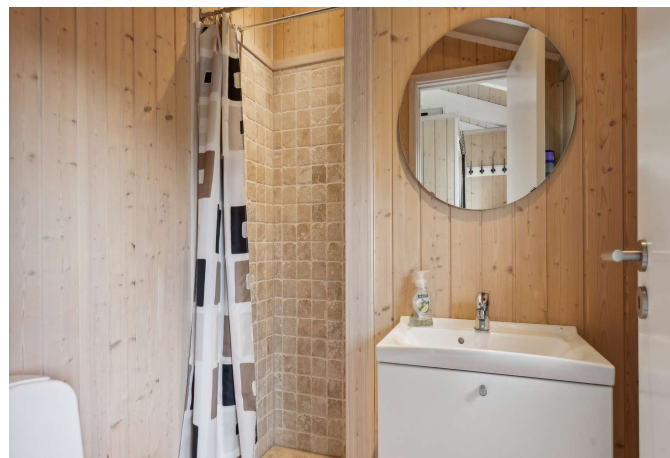
Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Gæste toilet med bad



Soveværelse

Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Hems



Terrasse med overdækning



Haven

Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026



Træterrasse



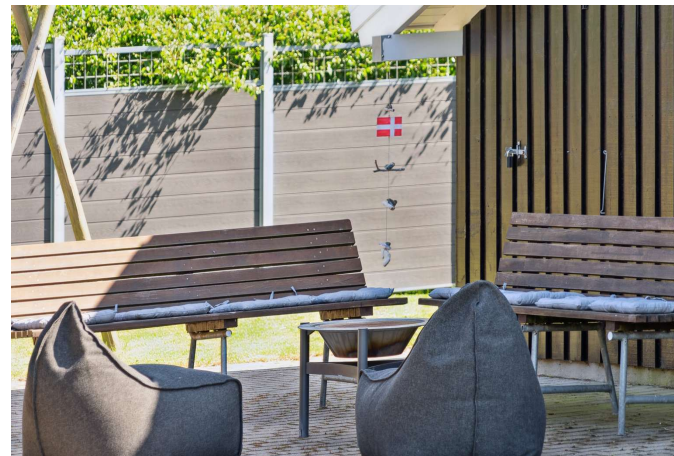
Træterrasse



Træterrasse



Overdækket terrasse



Lounge område



Lounge område og carport

Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026



Morgenterrasse



Haven



Carport og stort udhus



Sommerhuset



Sommerhuset

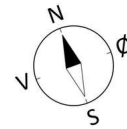


Legeplads

Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

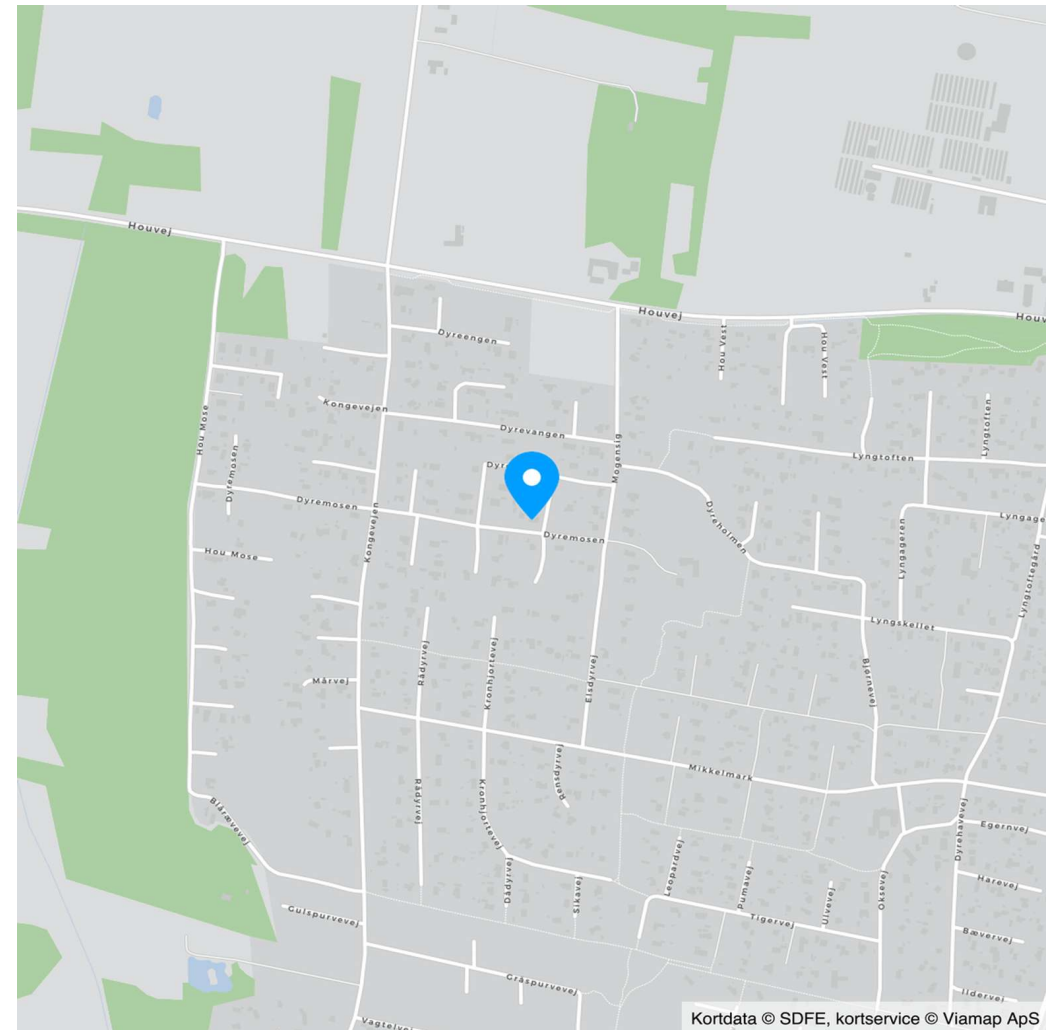
Dato: 25.07.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kort

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4nk Hou By, Hals
BFE-nr.: 3269707
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.212.000
Grundværdi: 213.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 969.600
Grundlag for grundskyld: 170.400

Arealer**

Grundareal: 1.055 m²
Boligareal i alt: 89 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 m²
Carport: 58 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 03.11.1969 - Dok om at ingen parcel må bebygges forinden vand-forsyningsforholdene er bragt i orden

Planer

Kommuneplan 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Køleskab (Frigor), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens), Mikrobølgeovn (Melissa), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg), Fryser (Wasco)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark 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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe og brændeovn

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
 Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.945	Kontantpris	kr. 1.445.000
Grundskyld	kr.	1.261	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.550
Renovation	kr.	2.696	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.250
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr. 1.463.800
Skorstensfejning	kr.	703	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5	
Rottebekæmpelse 2026	kr.	211		
Husforsikring	kr.	4.140		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 14.656		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.072 md. / 96.859 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.435 md. / 77.216 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: 09.07.2026

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: Dyremosen 18, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 448-0378
Ejerudgift/md.: kr. 1.221

Dato: 25.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 615.000
Nr. 3: hovedstol kr. 345.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Dyrevangen af 2005

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Kontantbehov ved køb

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.

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 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.