

REAL



Boelengen 5, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	86
Kontant	1.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.148	Grund m ²	1.251
Byggeår	1984		

Sagsnr. **448-0263**

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: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026



Flot sommerhus med stort annekts og carport kun 300 m fra stranden

Drømmer du om et fristed, hvor naturens ro og skønhed møder moderne komfort? Så er dette charmerende sommerhus på Boelengen 5 lige noget for dig! Belliggende i det idylliske Hou, blot 300 meter fra den dejlige og børnevenlige strand, tilbyder denne perle alt, hvad du behøver for at nyde livet ved kysten.

Sommerhuset er opført i 1984 og strækker sig over 86 m². Det præsenterer sig med en indbydende facade og en stor, delvist overdækket gårdhave, der skaber rammerne for hyggelige stunder med familie og venner. Gårdhaven er omkranset af en læmur, der beskytter mod vinden, så du kan nyde de lange sommeraftener uanset vejret. Her kan du grille, slappe af med en god bog eller blot nyde synet af de omkringliggende grønne områder.

Når du træder ind i sommerhuset, mødes du af en god entré, der fører videre til husets hjerte - det store, lyse køkken/alrum. Køkkenet er indrettet med en dejlig spiseplads og har direkte adgang til den overdækkede terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes med udsigt til den frodige have. Det åbne rum skaber en skøn atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige måltider.

Opholdsstuen er et andet højdepunkt - her er der plads til både afslapning og socialt samvær. Den hyggelige brændeovn bidrager til en varm og indbydende stemning, perfekt til de kølige aftener. Stuen er lys og luftig og giver et dejligt udsyn til naturen udenfor.

Fra fordelingsgangen finder du tre gode værelser, der indbyder til afslapning og ro. Værelserne er rummelige og kan nemt indrettes efter dine behov - perfekt til både familie og gæster. Badeværelset er funktionelt indrettet og tilbyder alt, hvad du behøver.

En ekstra bonus ved denne ejendom er det store annekts på 40 m², der er udstyret med både værelse, sauna og brusebad. Dette giver mulighed for en afslappende wellness-oplevelse lige i dit eget fristed. Annektsrummet kan også bruges som hobbyrum eller et kreativt rum, alt efter hvad du ønsker.

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: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026



Opholdsstue med brændeovn



Køkken



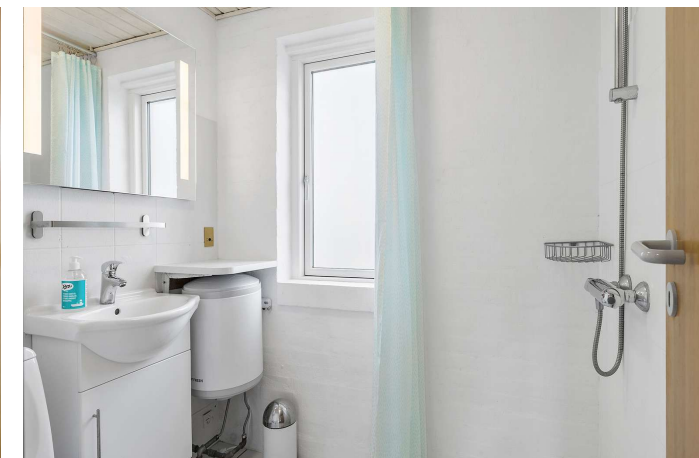
Spiseplads ved køkken



Spiseplads ved køkken



Soveværelse



Badeværelse

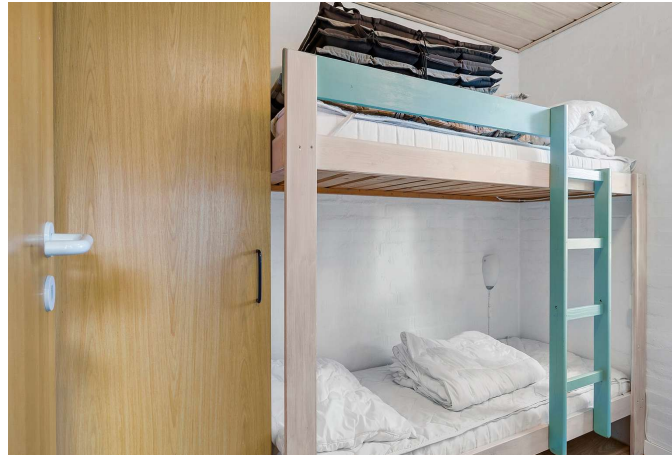
Adresse: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

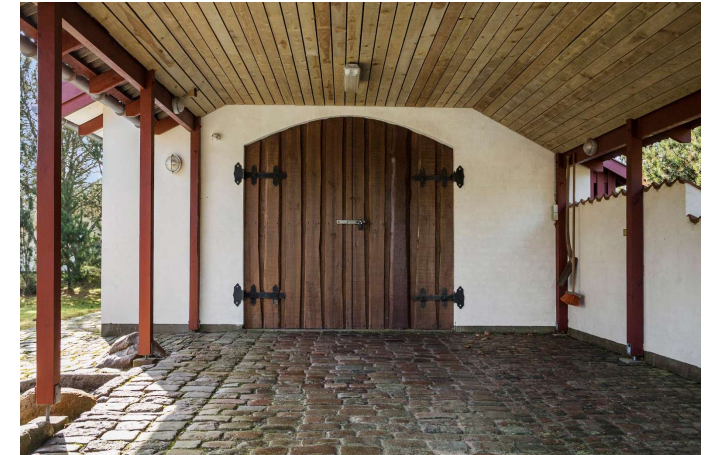
Dato: 23.06.2026



Soveværelse



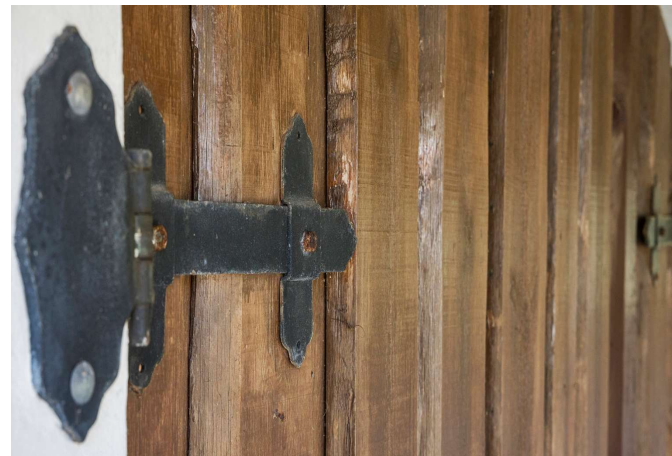
Køjeværelse



Carport



Garage



Port til garage



Udhus med bad og sauna

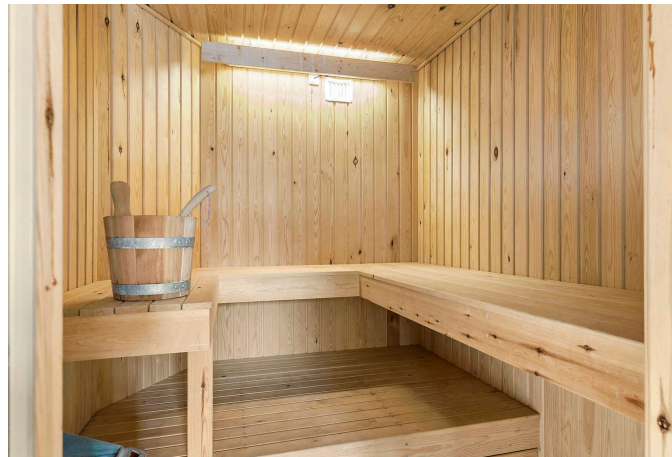
Adresse: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026



Soveværelse i udhus



Sauna i udhus



Set fra haven



Terrasse med udepejs



Delvist overdækket terrasse



Haven

Adresse: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026



Haven



Set fra vejen



Set fra haven

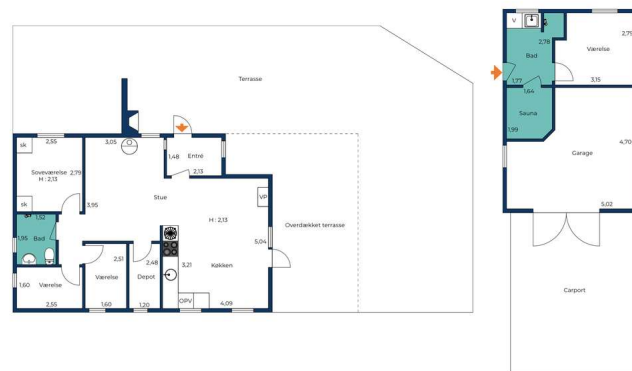


Ejendommen

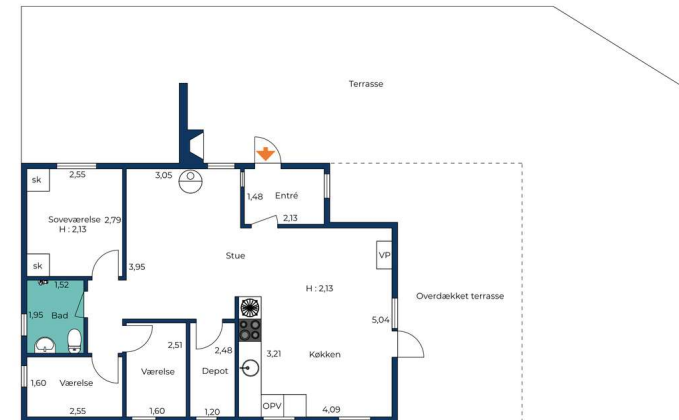
Adresse: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

Plantegning

REAL

Plantegning

Adresse: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 10dh Hou By, Hals
BFE-nr.: 3270426
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1984

Arealer**

Grundareal: 1.251 m²
Boligareal i alt: 86 m²
- heraf Sommerhus 68 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 18 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.251.000
Grundværdi: 386.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.800
Grundlag for grundskyld: 308.800

** 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: 18.07.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 18.07.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 14.10.1977 - Dok om grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan 9.6.S3 - Øst for Strandvejen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Komfur (Gram), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Ukendt)

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: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026

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: Nej Insekt: Nej 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
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: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.104	Kontantpris	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	2.285	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	2.820	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	444	I alt	kr.	1.362.450
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.		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	160			
Husforsikring	kr.	2.560			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.773			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.492 md. / 89.904 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.972 md. / 71.667 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: Boelengen 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.148

Dato: 23.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hou By Syd

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 tilliknytning 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.