

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## Brogade 39, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.316</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.193</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/2004</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **448-0313**

**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: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026



### **Stor familievenlig villa i Hou, tæt på indkøb, skole, havn og strand.**

Velkommen til Brogade 39 i Hou – en fantastisk familievenlig villa, der kombinerer komfort, funktionalitet og en ideel beliggenhed i hjertet af Hou. Denne charmerende ejendom er et perfekt valg for den større eller sammenbragte familie, der ønsker plads, moderne faciliteter og en fredelig hverdag i naturskønne omgivelser.

Villaen, der oprindeligt blev opført i 1962, står i dag som en flot og velholdt bolig, efter en række moderniseringer gennemført siden 2004. Den samlede bolig på 155 m<sup>2</sup> er indrettet med tanke på både funktion og komfort, og derudover følger en lys, 34 m<sup>2</sup> stor udestue, som inviterer til afslapning og hyggelige stunder året rundt. Fra udestuen er der direkte adgang til en dejlig, overdækket terrasse, hvor den grønne have giver en smuk udsigt og rammen om en skøn udendørs livsstil.

Villaen byder på hele fire værelser, der alle er lyse og indbydende, samt et stort disponibelt rum, der kan anvendes efter behov – eksempelvis som hjemmekontor, gæsteværelse eller legeområde til børnene. Fra den lyse fordelingsgang er der adgang til de 3 værelser samt et gæstetoilet. Det åbne køkken er moderne og funktionelt, med god plads til både madlavning og samvær. Køkkenet er i flot harmonisk forbindelse med den rummelige opholds- og spise-stue, hvilket skaber de perfekte rammer for familiefester, hverdagsmiddage eller hyggelige stunder med vennerne.

Der er desuden et 16 m<sup>2</sup> stort, isoleret redskabsrum, som giver mulighed for opbevaring af havemøbler, værktøj eller cykler – alt sammen med nem adgang fra huset. Ejendommen er gennemgribende indflytningsklar, og de mange moderniseringer har sikret, at både komfort og æstetik er i top.

Beliggenheden er ideel for aktive familier, der ønsker kort afstand til dagligdagens fornødenheder. Kun 150 meter fra huset finder du Brugsen i Hou, mens Hou Skole blot er 400 meter væk – perfekt til børnefamilien, der ønsker tryghed og nem adgang til skole og indkøb. Havn og strand ligger kun 5-600 meter fra boligen, hvilket giver rig mulighed for at nyde de naturskønne omgivelser, havneaktiviteter og badeture på den børnevenlige sandstrand i sommermånederne.

Alt i alt er denne skønne villa en sjælden mulighed for at blive ejer af en velholdt, rummelig og indbydende bolig, som er klar til at danne rammen om en tryk og aktiv famili-

### 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: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026



Køkken



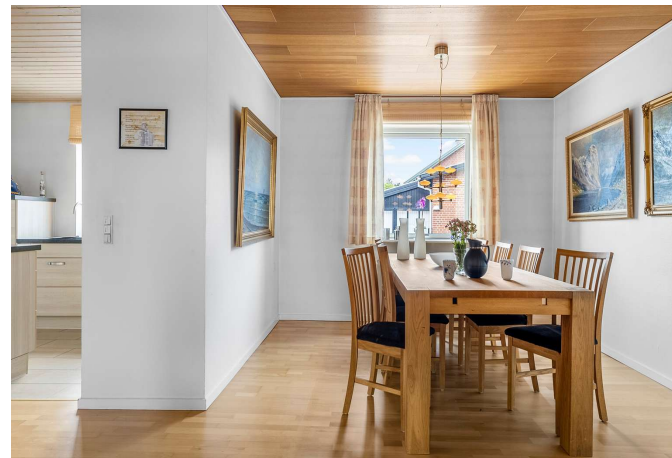
Opholdsstue



Hyggekrog med brændeovn



Opholdsstue



Spiseplads ved køkken



Entré / Fordelingsgang

Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse / Kontor



Fordelingsgang med gæstetoilet

Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026



Bryggers / Vaskerum



Gildesal



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse ved udestuen



Ejendommen



Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026



Haven



Haven

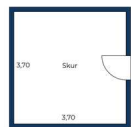


Udhus / Værksted

Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.316

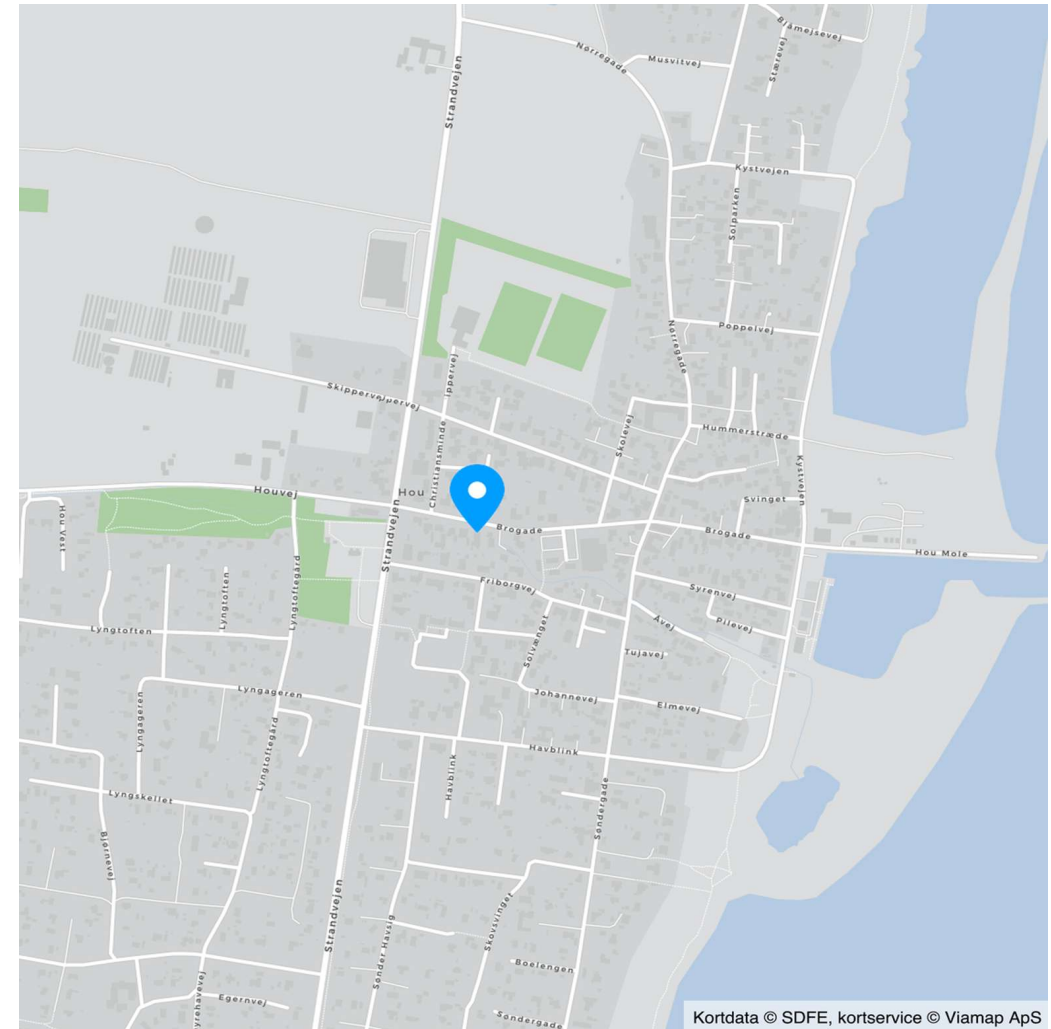
Dato: 03.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 6ap Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3269808  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1962/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.092.000  
Grundværdi: 241.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 873.600  
Grundlag for grundskyld: 192.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.193 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 34 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Udhus: 16 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: 17.08.1977 - Byplanvedtægt nr. 2

**Planer**

Kommuneplanramme 9.5.D3 - Brogade  
Lokalplan 2BPVa1 - Byplanvedtægt 2, delområde a1

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade (Gram), Emhætte (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### 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.

#### **Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.382 Forbrug: 15.087 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### **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.

#### 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.455	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.427	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr.	1.505.850
Skorstensfejning	kr.	671			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	283	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.		
Husforsikring	kr.	5.373			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.797			

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 8.177 md. / 98.128 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.540 md. / 78.479 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: Brogade 39, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0313  
Ejerudgift/md.: kr. 1.316

Dato: 03.07.2026

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. 804.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 531.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.