



REAL

Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	58
Kontantpris	545.000	Værelser	3
Ejerudgift	843	Grund m2	1.388
Byggear/ombygget	1967/1984		

Sagsnr. **448-0306**

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: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ørnevej 5 – et charmerende og indbydende sommerhus beliggende i det populære sommerhusområde nær Hou. Her får du en enestående mulighed for at erhverve dig et velholdt og løbende moderniseret fritidshus, ideelt placeret på en stor og ugeneret grund på hele 1.388 m². Huset er opført i 1967 og er tilbygget i 1987, og fremstår i dag både tidssvarende og hyggeligt – perfekt til afslapning, ferier og gode stunder med familie og venner.

Sommerhuset rummer 58 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning. Der er to gode soveværelser, der begge er lyse og nemme at indrette med dobbeltseng eller køjesenge – oplagt til både par og børnefamilier. En særlig praktisk detalje er det separate badeværelse og toilet, som giver en mere bekvem og fleksibel hverdag, især når huset er i brug af flere personer.

Køkkenet, som blev udskiftet i 2021, fremstår lyst, moderne og funktionelt med god skabsplads og alt i nødvendige faciliteter og det er integreret i det åbne opholdsrum, som byder på et dejligt lysindfald, hyggelig spiseplads, dejlig opholdsstue og udgang til den overdækkede terrasse. Her er der rig mulighed for at nyde sommeraftenerne i fredelige omgivelser.

Fra 2021 og frem er hele huset blevet malet både indvendigt og udvendigt, hvilket sammen med nye vinduer og døre sikrer et velplejet, energieffektivt og moderne udtryk. Alt fremstår velholdt og indflytningsklart – her er det blot at pakke kufferten og flytte direkte ind i feriestemningen.

Udenfor venter en skøn og rummelig have med høje træer og plads til leg, solbadning og afslapning. Til huset hører desuden en 21 m² stor carport med tilhørende 5 m² redskabsrum – ideelt til opbevaring af haveredskaber, grill, cykler eller strandudstyr.

Beliggenheden er i særklasse. Kun 1 km fra sommerhuset finder du en dejlig, børnevenlig sandstrand, hvor hele familien kan tilbringe lange, solrige dage ved vandet. Samtidig er der blot 2 km til den hyggelige ferie- og havneby Hou, som byder på gode indkøbsmuligheder, caféer, isboder og en livlig lystbådehavn.

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: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025



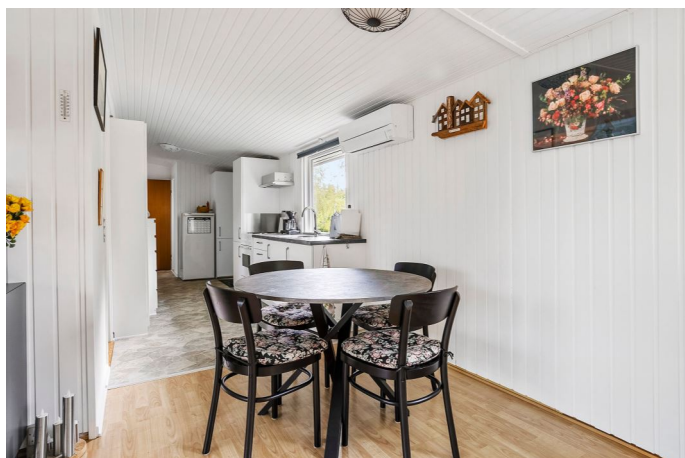
Køkken



Stue



Stue



Spiseplads v/køkken



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025



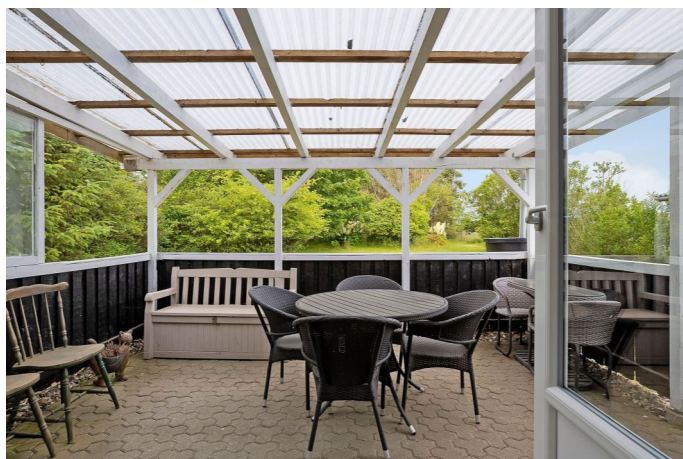
Toilet



Bad



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Haven



Kig fra haven



Adresse: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025

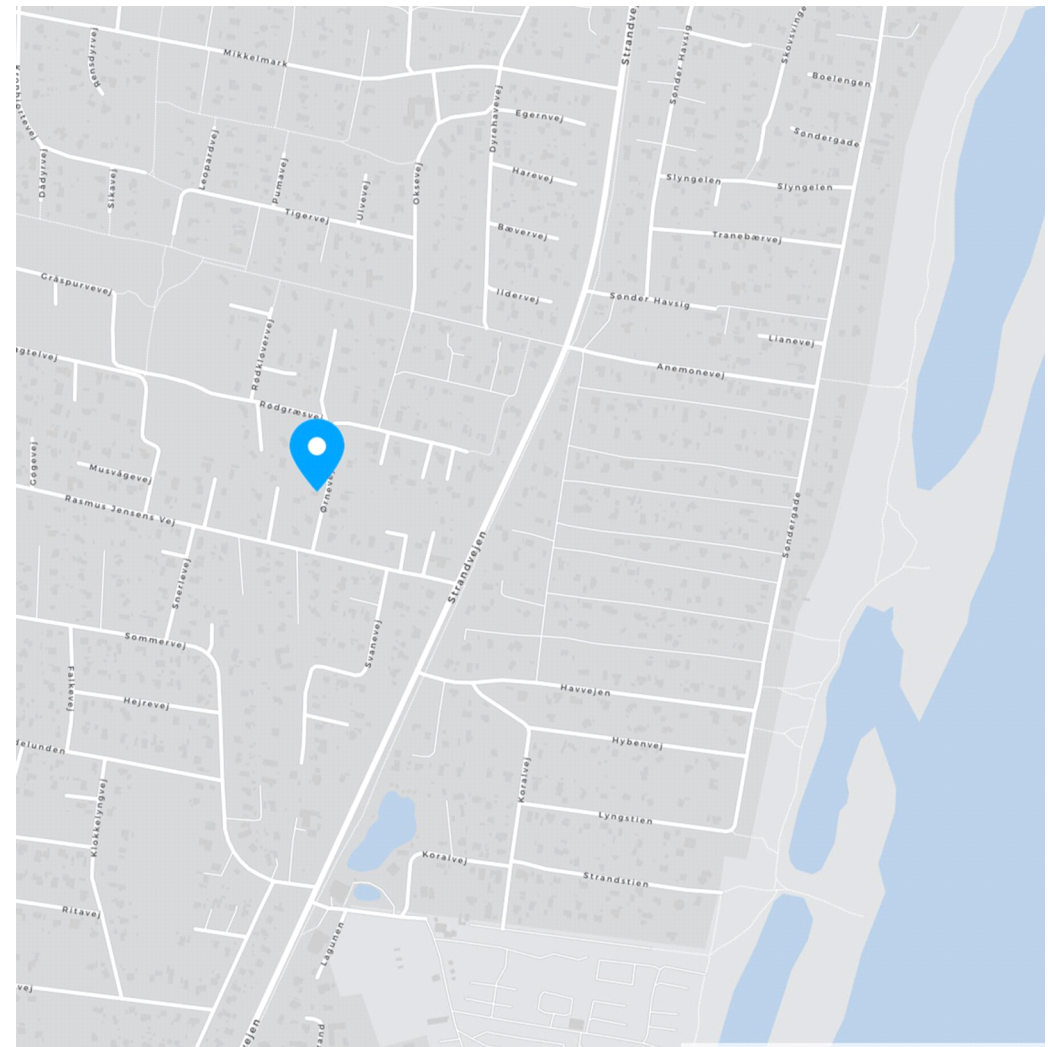


Ejendommen

Adresse: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025





Adresse: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	11 af Hou By, Hals
BFE-nr.:	3270463
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1967/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	609.000 kr.
Grundværdi:	181.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	487.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	144.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.388 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	58 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	58 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
Carport:	21 m ²
Indbygget redskabsrum:	5 m ²
Overdækket terrasse:	16 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Lyngø
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

29.12.1965 Dok om vandforsyningsforhold mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen.
Lokalplan 7.26 - Sommerhusområde ved Rødhøj.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte af mærket Wasco. Komfur af mærket Wasco. Køleskab af mærket Wasco. Fryser af mærket Wasco.

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: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiatorer

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.485	Kontantpris/udbetaling	kr.	545.000
Grundskyld	kr.	1.072	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	3.621	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	2.820	I alt	kr.	556.652
Rottebekæmpelse	kr.	119	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		10.116			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.040 md./ 36.475 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.422 md./ 29.059 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 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: 18.08.2025
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: Ørnevej 5, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 545.000

Sagsnr.: 448-0306
Ejerudgift/md.: kr. 843

Dato: 18.08.2025

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 Lyngø

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.