



REAL



Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	80
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.163	Grund m ²	2.500
Byggeår/ombygget	1964/1994		

Sagsnr. **448-0340**

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: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026



Totalrenoveret sommerhus med annektsbygning, kun 400 fra stranden

Velkommen til Hybenvej 11 i Hou – et indbydende og charmerende sommerhus, der emmer af ro, kvalitet og ægte sommerhusstemning. Her får du en attraktiv beliggenhed kun ca. 400 meter fra en skøn, børnevenlig sandstrand, hvor lange sommerdage kan nydes med badning, leg og afslapning i naturskønne omgivelser.

Sommerhuset er oprindeligt opført i 1964 og ligger på en imponerende stor grund på hele 2.500 m². Grunden byder på en fin kombination af anlagt have og naturgrund, hvor cirka halvdelen fremstår med smuk, naturlig beplantning og træer. Her er rig mulighed for at nyde udelivet i fredelige omgivelser – hvad enten det er omkring bålet ved det hyggelige shelter eller med leg og aktiviteter i det fri.

Sommerhuset har gennem årene været løbende moderniseret og fremstår i dag i særdeles flot stand efter en omfattende renovering i 2024. Resultatet er et lyst, moderne og indbydende sommerhus med en gennemtænkt planløsning. Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken/alrum og stue, hvor store vinduespartier skaber en fantastisk rumfornemmelse og et skønt lysindfald. Her er der god plads til både afslapning og samvær med familie og venner.

Køkkenet fremstår stilrent og funktionelt og ligger i åben forbindelse med opholdsrummet, hvilket skaber en harmonisk helhed. Badeværelset er ligeledes moderniseret i flot stil med gode materialevalg, og dertil kommer et dejligt soveværelse, som indbyder til ro og hvile.

Udendørs får du glæde af en stor, lækker træterrasse, som smyger sig omkring huset og giver rig mulighed for at finde solens bedste pladser hele dagen. Derudover er der en særdeles hyggelig, sydvendt overdækket terrasse, hvor sommeraftener kan forlænges i læ og komfort – uanset vejret.

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: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026



Spiseplads ved køkken



Spiseplads



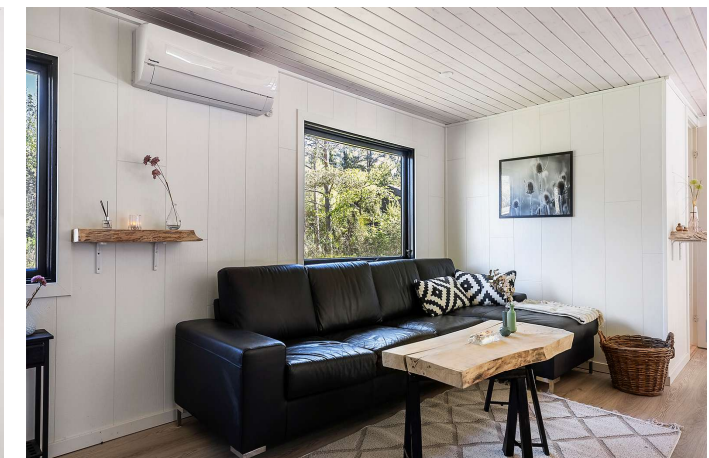
Spiseplads



Køkken



Opholdsstue



Opholdsstue

Adresse: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026



Opholdsstue



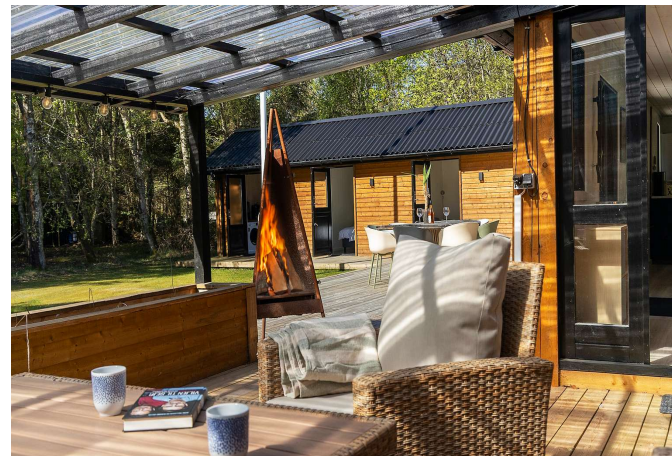
Badeværelse



Soveværelse



Indgang og dør ud til overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

Adresse: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026



Overdækket terrasse



Terrasse



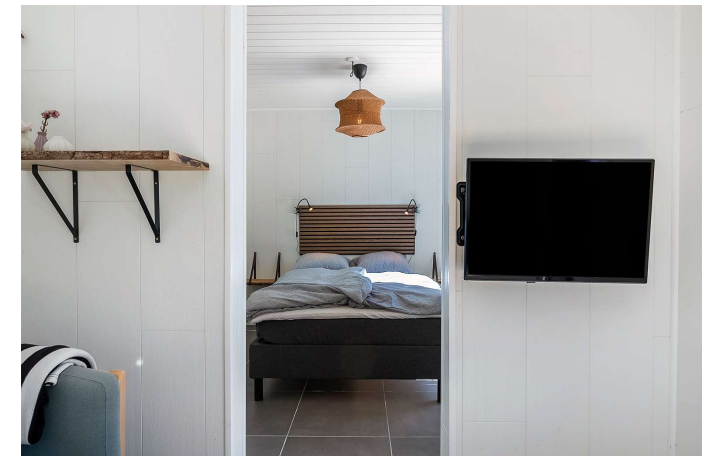
Terrasse



Terrasse



Soveværelse i annektsbygning

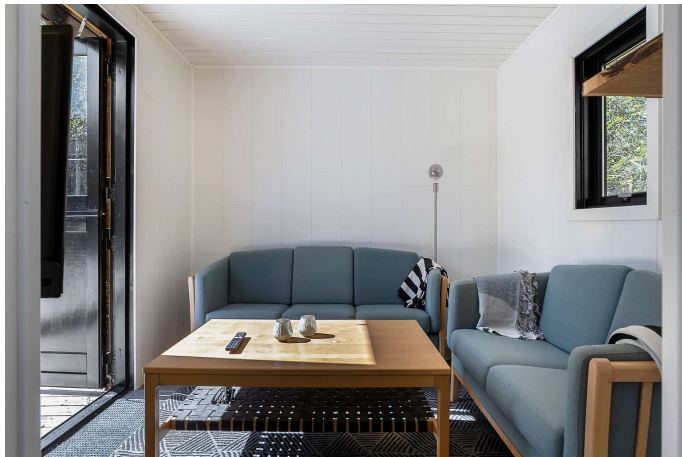


Soveværelse i annektsbygning

Adresse: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026



Stue i annektsbygning



Soveværelse i annektsbygning



Redskabsrum i annektsbygning



Set fra haven



Set fra vejen



Shelter



Adresse: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026



Kig til vandet

Adresse: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
 Ejerudgift/md.: kr. 1.163

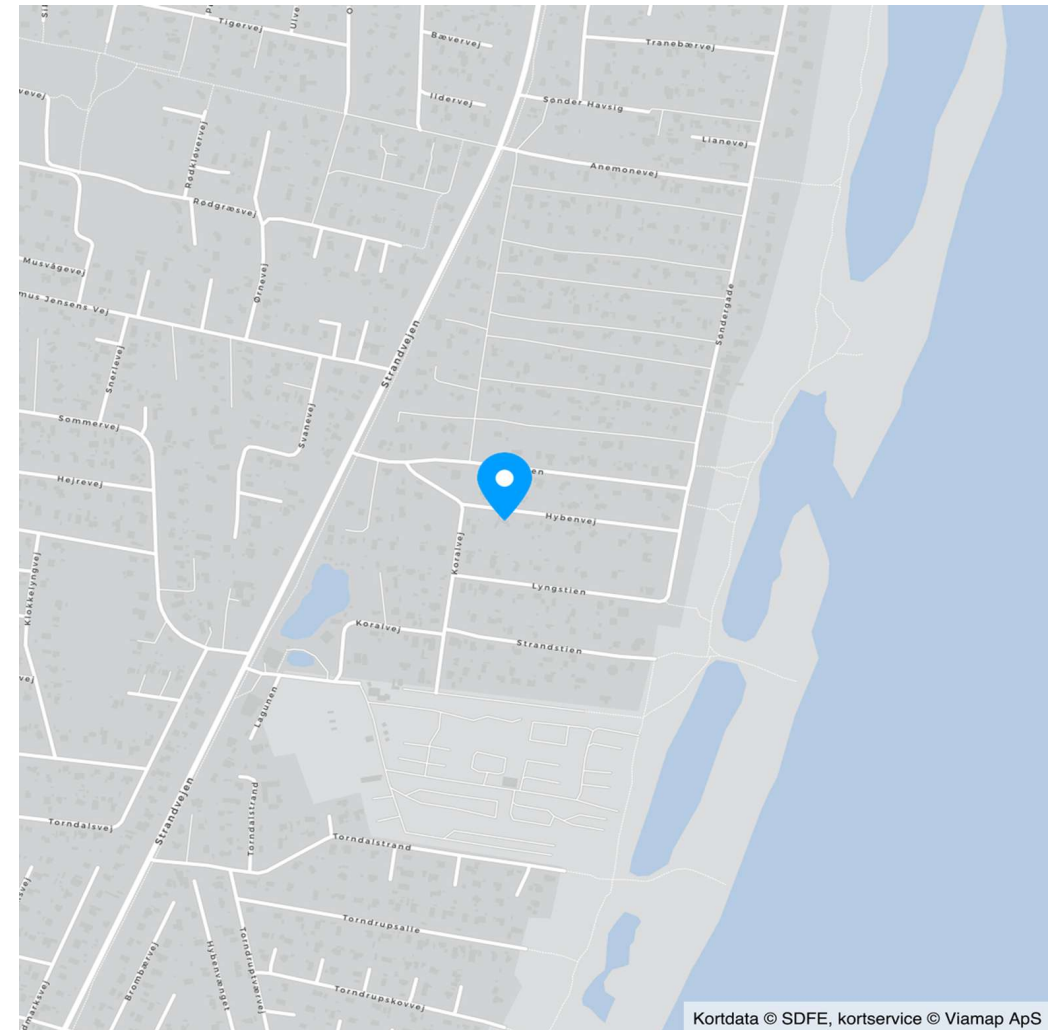
Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kort

Adresse: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22o Hou By, Hals
BFE-nr.: 3271029
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.664.000
Grundværdi: 382.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.331.200
Grundlag for grundskyld: 305.600

Arealer**

Grundareal: 2.500 m²
- heraf vej 292 m²
Boligareal i alt: 80 m²
- heraf Sommerhus 52 m²
- heraf Værelsesbygning 28 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 10 m²
Indbygget udestue el. lign.: 25 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: 05.09.1960 - Dok om vej mv

Planer

Kommuneplan 9.6.S3 - Øst for Strandvejen

Tilbehør:

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

Ovn (Grundig), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Wasco), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (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: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.789	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.261	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	1.514.100
Rottebekæmpelse 2026	kr.	199			
Husforsikring	kr.	1.489	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	kr.	13.958			

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 8.336 md. / 100.029 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.645 md. / 79.738 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: Hybenvej 11, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 448-0340
Ejerudgift/md.: kr. 1.163

Dato: 30.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 55.000

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 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 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.

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.