



REAL

Brogade 39, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.316	Grund m2	1.193
Byggeår/ombygget	1962/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **448-0313**

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

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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 m² er indrettet med tanke på både funktion og komfort, og derudover følger en lys, 34 m² 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 spisestue, hvilket skaber de perfekte rammer for familiefester, hverdagsmiddage eller hyggelige stunder med vennerne.

Der er desuden et 16 m² 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.

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: 30.01.2026



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: 30.01.2026



Soveværelse



Badeværelse



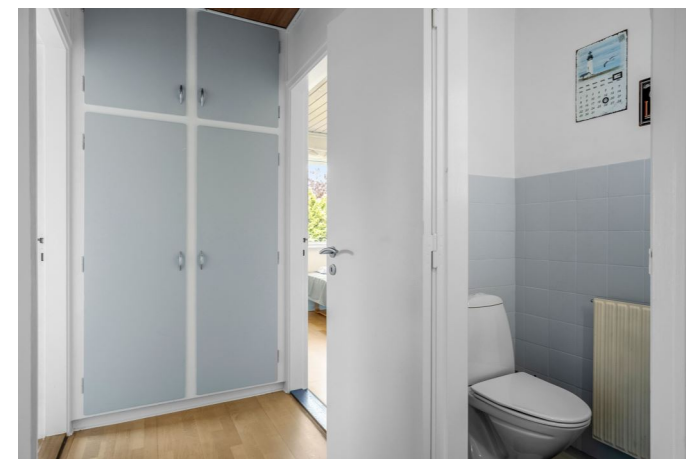
Værelse



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: 30.01.2026



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: 30.01.2026



Haven



Haven



Udhus / Værksted

Dato: 30.01.2026





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

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 ap Hou By, Hals
BFE-nr.:	3269808
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Hou Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.193 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue:	34 m ²
Udhus:	16 m ²
Brændeskur:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.08.1977 Byplanvedtægt nr. 2.

Planer:

Kommuneplan 2021.
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 af mærket Siemens. Indbygningsovn af mærket Siemens. Opvaskemaskine af mærket Bosch. Kogeplade (Induktion) af
mærket Gram. Emhætte af ukendt mærke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



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

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.382 Forbrug: 15.087,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Jordforurening - områdeklassificering:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2024.



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

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.455	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.427	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr.	1.514.850
Skorstensfejning	kr.	671			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	283	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

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 8.082 md./ 96.987 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.538 md./ 78.454 år v/25,40%
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: 27.01.2026
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: 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: Brogade 39, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 30.01.2026

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.

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.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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. 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.

Du træffer dagligt Michael Steinmann Calundan & Camilla Hylby Rosengaard i butikken på Aalborgvej 19.