

REAL



Søndergade 40, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	79
Kontant	1.345.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.209	Grund m ²	1.440
Byggeår/ombygget	1968/2005		

Sagsnr. **448-0377**

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: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026



Kun 200 meter til børnevenlig sandstrand – charmerende sommerhus tæt på Hou.

Drømmer du om et sommerhus, hvor stranden næsten ligger lige uden for døren? Så er Søndergade 40 i Hou en ejendom, der i den grad fortjener din opmærksomhed. Her får du et hyggeligt sommerhus på 78 m², hvor den fantastiske beliggenhed er en af de helt store kvaliteter.

Indenfor byder sommerhuset på 78 veludnyttede m², der giver en god ramme om både familieferier, weekender og afslappende ophold året rundt.

Sommerhusets naturlige samlingspunkt er det skønne køkken/alrum, hvor der er god plads til at samles omkring madlavningen, et spil kort eller en hyggelig middag. Her sørger brændeovnen for den helt rigtige sommerhusstemning på de kølige aftener, hvor man kan krybe sammen med en god bog eller et glas vin og nyde varmen og hyggen. Fra køkken/alrummet er der direkte adgang til den dejlige træterrasse, som bliver en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Her kan morgenkaffen nydes i solen, frokosten serveres under åben himmel, og de lange sommeraftener forlænges med grill og hyggeligt samvær. Også fra den store stue er der udgang til terrassen, så udelivet bliver en integreret del af sommerhusets indretning.

Den store stue giver god plads til afslapning og samvær og er samtidig udstyret med en varmepumpe, som bidrager til en behagelig temperatur. Her er plads til både sofaarrangement, spil, filmhygge og de stille stunder, hvor man blot kan læne sig tilbage og nyde sommerhuslivet.

Sommerhuset rummer desuden to gode værelser, der giver mulighed for at indrette sovepladser til både familie og gæster. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche, som naturligvis er praktisk efter en tur på stranden – eller når dagen blot skal begynde med et hurtigt morgenbad.

Tænk at kunne gå hjemmefra, tage håndklædet over skulderen og på få minutter stå på den børnevenlige sandstrand.

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: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026



Entré



Køkken med spiseplads



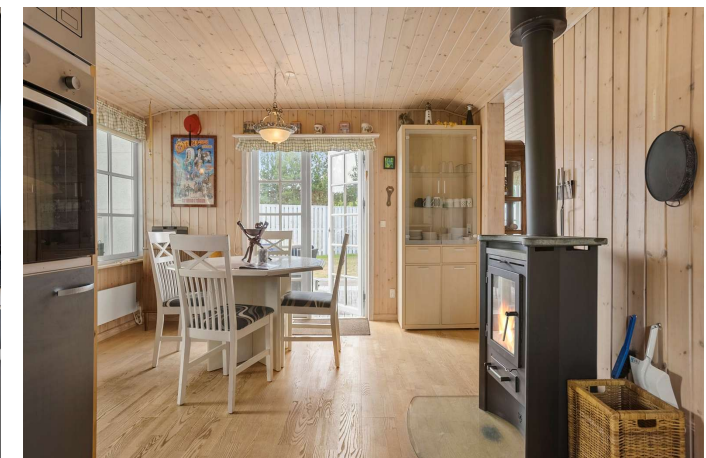
Køkken/Alrum



Køkken/Alrum



Køkken

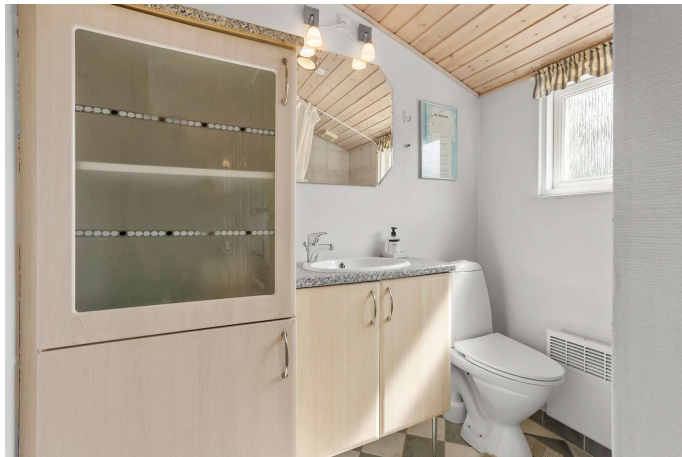


Køkken/Alrum

Adresse: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026



Soveværelse



Skøn træterrasse



Terrasse



Facade



Terrasse



Sommerhuset

Adresse: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026



Sommerhuset



Udhus



Skur



Ejendommen



Kig til vandet

Dato: 24.08.2026



REAL

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 21m Hou By, Hals
BFE-nr.: 3270994
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.099.000
Grundværdi: 353.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 879.200
Grundlag for grundskyld: 282.400

Arealer**

Grundareal: 1.440 m²
- heraf vej 362 m²
Boligareal i alt: 79 m²
- heraf Sommerhus 78 m²

Øvrige arealer:
Carport: 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: 28.12.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.07.2006 - Dok om byggeretligt skel og beplantning

Planer

Kommuneplan 9.6.S3 - Øst for Strandvejen

Tilbehør:

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

Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Electrolux), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Zanussi), Ovn (Hoover)

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: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja 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 og brændeovn
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
 Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.484	Kontantpris	kr. 1.345.000
Grundskyld	kr.	2.090	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.950
Renovation	kr.	2.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 8.250
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr. 1.363.200
Skorstensfejning, anslået	kr.	800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5	
Rottebekæmpelse 2026	kr.	173		
Husforsikring	kr.	3.737		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 14.503		

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 7.533 md. / 90.398 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.006 md. / 72.067 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 79.000
Nr. 4: hovedstol kr. 596.000

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

Udlejning af sommerhus:

Der gøres opmærksom på, at der er indgået en udlejningsaftale med Sol og Strand om udlejning af sommerhuset. En køber indtræder i denne aftale med alle rettigheder og forpligtelser og respekterer allerede indgåede udlejningsaftaler. Udlejningsaftalen og oversigten over udlejning kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges eller udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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,



Adresse: Søndergade 40, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 448-0377
Ejerudgift/md.: kr. 1.209

Dato: 24.08.2026

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.