



REAL

Poulsminde 2, Hou

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	61
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.088	Grund m ²	10.380
Byggeår/ombygget	1964/1993		

Sagsnr. **448-0245**

RealMæglerne Hals ApS Ejendomsmægler MDE

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: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

Dato: 11.02.2026



Charmerende sommerhus i vidunderlige naturrige omgivelser.

Området ved Hou Nord er et særdeles roligt sommerhusområde med meget kort afstand til den flotte og børnevenlige sandstrand nord for Hou Havn. Fra sommerhuset er der kun cirka 3 km til du står med fødderne i vandkanten, og når du skal handle ind er der kun 2 km ind til Dagli' Brugsen i Hou. Hou by har desuden et rigtig hyggeligt havnemiljø med gode spisesteder samt mange hyggelige arrangementer hver sommer. Sommerhuset er på 61 m² og er oprindeligt opført i 1964, men er løbende blevet renoveret og vedligeholdt. Ejendommen består af 2 sammenhængende matrikler på henholdsvis 5.110 m² og 5.270 m², som tilsammen danner en 10.380 m² stor grund. På matriklen tilhørende Poulsminde 2, er der ligeledes et anneks på 17 m², samt 2 drivhuse.

Når man træder indenfor i vindfanget kan den hyggelige sommerhusstemning mærkes med det samme. I vindfanget er der god plads til at afsætte tøj og sko, inden du træder ind i husets leverum. Det velindrettede sommerhus byder dig velkommen med et rummeligt stueområde, hvor en varm brændeovn skaber den perfekte atmosfære til hyggelige aftener. Det åbne køkkenalrum giver masser af plads til familiemåltider og sociale sammenkomster. Sommerhuset imponerer med loft til kip, hvilket giver en følelse af rummelighed og åbenhed. De hvidmalede lofter og vægge skaber en lys og luftig stemning, der fremhæver sommerhusets charme og enkelthed. Sommerhuset indeholder to komfortable soveværelser, hvor du kan slappe af og genoplade. Badeværelset har samme charmerende stil, som resten af huset og har både toilet, håndvask og bruseniche, samt plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Det er ingen hemmelighed, at den store dobbeltgrund på i alt 10.380 m², er den største faktor ved et køb af denne ejendom. Den store parklignende grund byder på virkelig mange oplevelser året rundt. Det kuperede terræn, som oprindeligt stammer tilbage fra da området var et klitlandskab, er særdeles charmerende. Hele vejen rundt på grunden er der flere gode hyggekrege, flere forskellige frugttræer og buske, stor økologisk køkkenhave, et hyggeligt bålsted og ikke mindst et fantastisk dyreliv, hvor biodiversiteten rigtig kan udfolde sig. Der er desuden et tilhørende større skovareal bag ved sommerhuset, hvor der er rig mulighed for at bygge træhytter oppe i træerne, lave svævebane til børnene, eller bygge shelters som familien kan overnatte i og udforske naturen.

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: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

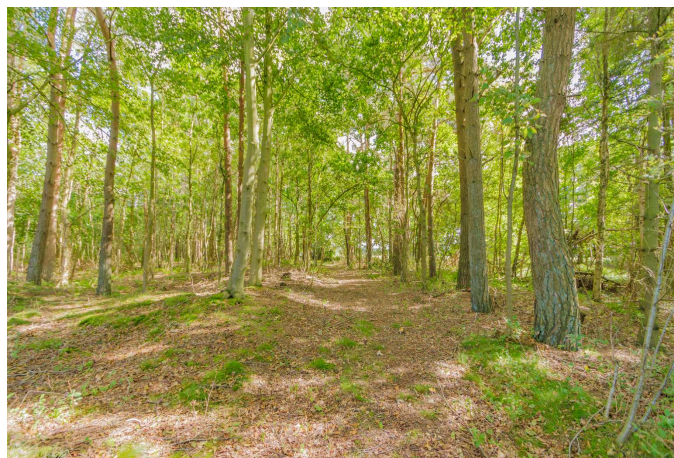
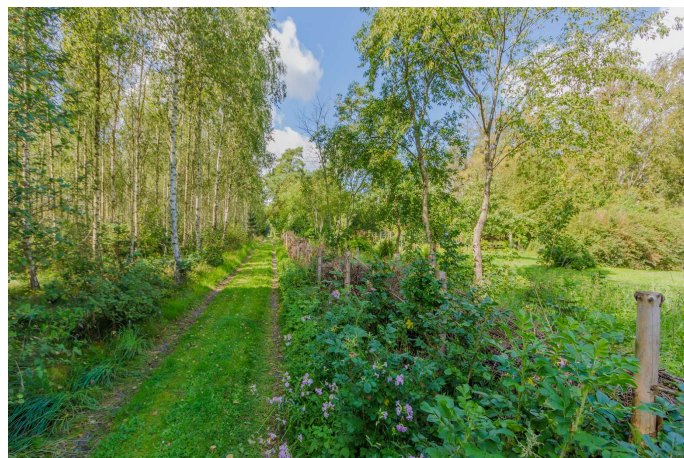
Dato: 11.02.2026



Adresse: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

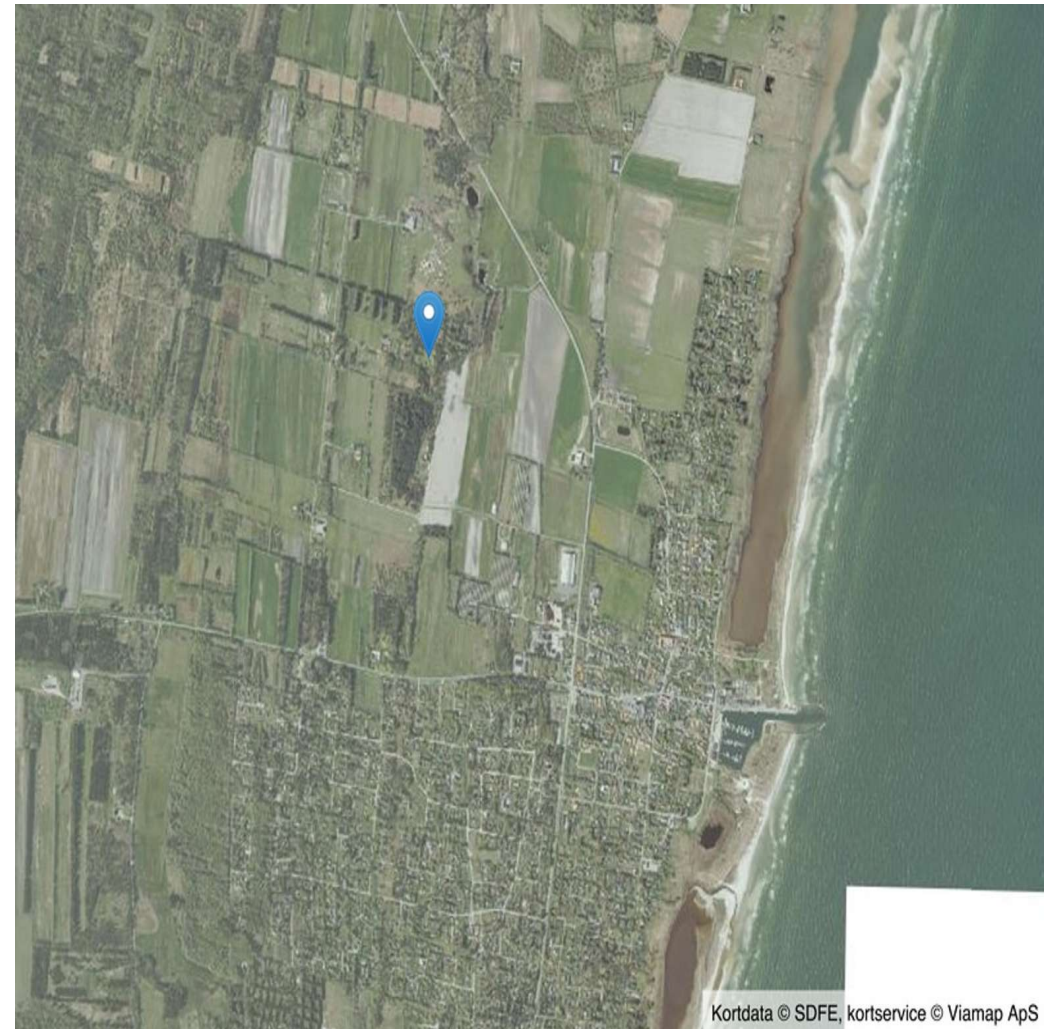
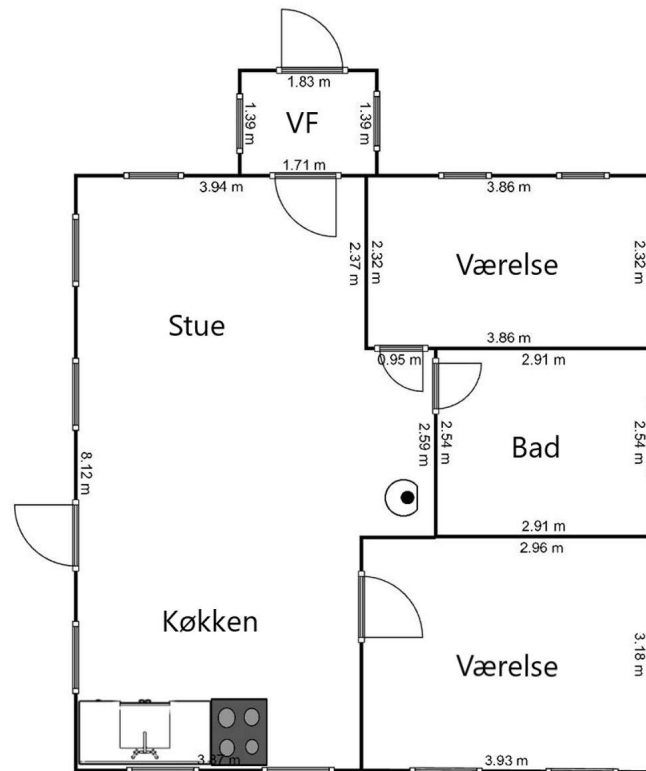
Dato: 11.02.2026



Adresse: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

Dato: 11.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort 0 (viamap)



Adresse: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 4at Hou By, Hals m.fl.
BFE-nr.: 3269403
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1964/1993

Arealer*

Grundareal: 10.380 m²
- heraf vej 1.202 m²
Boligareal i alt: 61 m²
- heraf Sommerhus 96 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 17 m²
Udhus: 5 m²
Udhus: 17 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 857.000
Grundværdi: 207.600
Grundlag for ejd. værdiskat: 685.600
Grundlag for grundskyld: 166.080

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.07.1859 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 17.12.1880 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 29.05.1963 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 23.01.1997 - Dok om forsynings- afløbsledninger mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur af mærket Ecotronic. Køle- fryseskab af mærket Bosch.

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: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

Dato: 11.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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 A/S og Alm. Brand Forsikring A/S.

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-/år-soppgørelsen. 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.

Ejendommens brændeovn:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.497	Kontantpris	kr. 1.395.000
Grundskyld	kr.	1.229	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.250
Renovation	kr.	2.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.312
Skorstensfejning	kr.	800	I alt	kr. 1.411.562
Tømning af septiktank (Én gang årligt)	kr.	2.232	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.	
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	184		
Husforsikring	kr.	2.300		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.061		

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 7.620 md. / 91.442 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.133 md. / 73.597 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.088

Dato: 11.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.