

**REAL**



## Engdraget 6, Hou, 9370 Hals

|                  |                   |          |              |
|------------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>76</b>    |
| Kontantpris      | <b>1.245.000</b>  | Værelser | <b>4</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.065</b>      | Grund m2 | <b>1.286</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1979/2000</b>  |          |              |

Sagsnr. **448-0324**

**RealMæglerne Hals ApS**

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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](http://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: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026



## Beskrivelse:

Dette velholdte sommerhus, der ligger i et roligt og naturskønt område, byder på en fantastisk mulighed for både afslapning og samlingspunkt. Med et boligareal på 76 m<sup>2</sup>, hvor der er lagt vægt på lys og rummelighed, er huset perfekt til både weekender og ferieophold.

Sommerhusets hjerte er den imponerende stue, der blev udvidet i 2000 med en tilbygning på 30 m<sup>2</sup>. Den runde bue med store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald og giver stuen et lyst og åbent udtryk.

## Indretning:

Sommerhuset har 3 dejlige værelser, et badeværelse med spa og bruseniche, samt en rummelig entré med praktisk vaskesøjle, hvor både vaskemaskine og tørretumbler er installeret. Derudover en varmepumpe og brændeovn, der sikrer et behageligt indeklima året rundt.

## Anneks og udendørsarealer:

På grunden finder man også et fint anneks fra 2006 med 4 sovepladser, ideelt til gæster eller som ekstra overnatningsmuligheder. Den store vestvendte fliseterrasse inviterer til udendørs samling, mens den overdækkede terrasse skaber flere hyggelige kroge, hvor man kan mødes over morgenkaffen. Den aflukkede solrige have med port ind til matriklen giver også mulighed for privatliv og afslapning.

## Beliggenhed:

Sommerhuset ligger på en stille stikvej og er kun en kort gåtur fra det store naturområde, hvor Koldkær Bæk løber. Der er næsten ingen trafik, hvilket sikrer ro og fred, og du bor helt ugeneret og tæt på naturen.

Beliggende kun 2 km fra børnevenlig sandstrand og 2,8 km fra indkøbsmuligheder i Brugsen i Hou. Området byder på smukke kyststrækninger, skove og grønne områder, der giver masser af muligheder for udendørs aktiviteter som gåture og cykling. Den hyggelige by Hals med havn, butikker og restauranter er også tæt på, hvilket gør beliggenheden ideel for både ferie og helårsbrug.

## 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: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026



Opholdstue



Spiseplads ved køkken



Spiseplads ved køkken



Stue med brændeovn



Køkken



Soveværelse

Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse med spabad og bruseniche



Entre med vaskesøjle



Overdækket terrasse og anneks med opbevaringskur



Anneks med 4 sovepladser

Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026



Flisebelagt vestvendt terrasse

Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

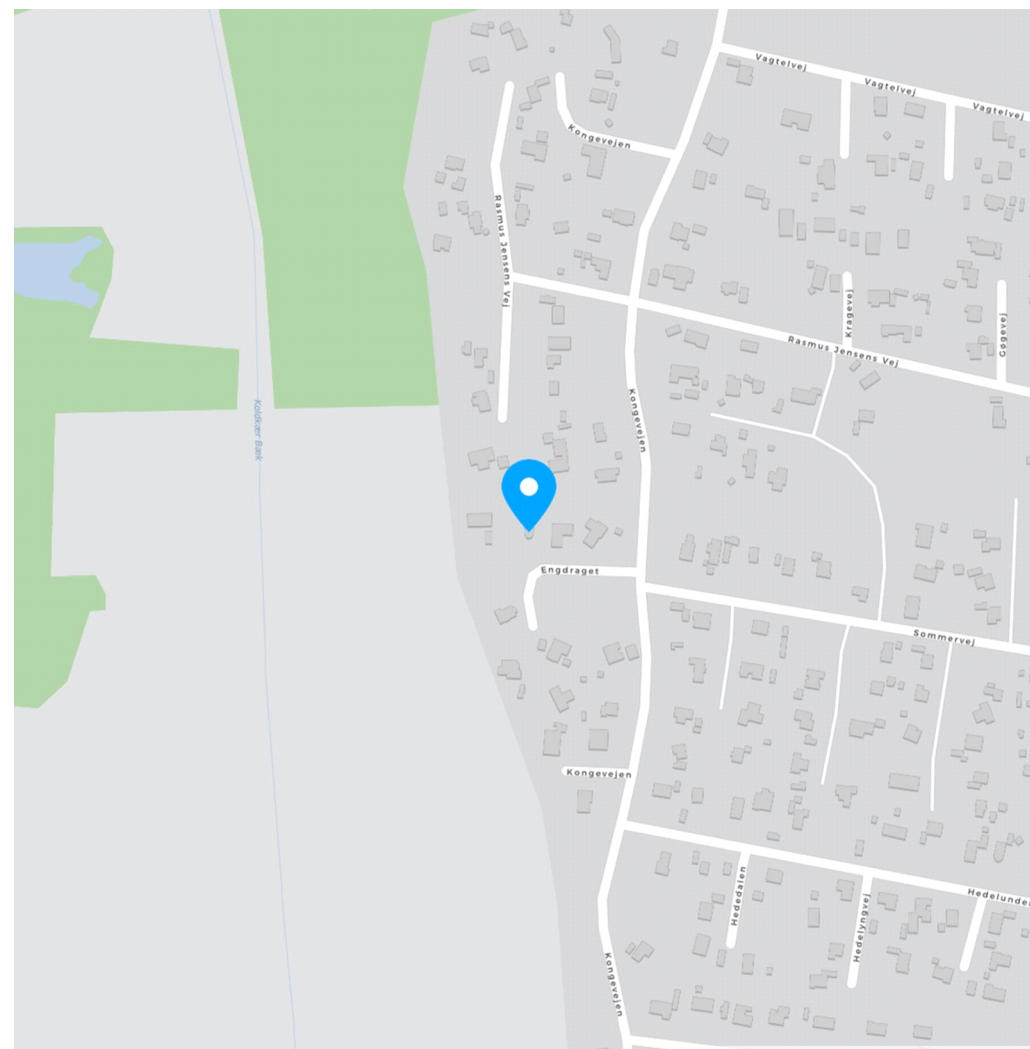
Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**





Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus             |
| Må benyttes til:    | Sommerhus              |
| Kommune:            | Aalborg                |
| Matr.nr.:           | 4 og Hou By, Hals      |
| BFE-nr.:            | 3269730                |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde        |
| Vand:               | Ulsted Ålebæk Vandværk |
| Vej:                | Privat-/Fællesvej      |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret   |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe             |
| Opført/ombygget år: | 1979/2000              |

##### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.286 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 76 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 76 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 29 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 7 m <sup>2</sup>     |
| - heraf Anneks          | 22 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 757.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 181.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 605.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 144.800 kr. |

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

20.01.1968 Dok om at ingen parcel må bebygges forinden vandforsyningsforholdene er bragt i orden.  
18.04.1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesareal mv.  
05.11.1976 Dok om grundejerforening mv.

##### **Planer:**

Kommuneplan 2021.  
Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Vaskemaskine af mærket Hotpoint, Tørretumbler af mærket Whirlpool, Komfur af Voss, Opvaskemaskine af mærket Siemens,  
Køle-fryseskab af mærket Samsung, Emhætte af mærket Gorenje, Fryseskab i anneks af mærket Wasco.  
Haveredskaber og havemøbler medfølger, som beset på fremvisningen.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  X  Ja   Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele, nogle nipsting, et par billeder, cykler, chromecast + tv kort.  
Ladeboks tilhører Clever og er en del af sælgers abonnementsordning og medfølger derfor ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM 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: 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

#### 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.

#### Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

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 ejendomsskatteformen. 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.

#### Ejendommens brændeovn:

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



---

Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026

---



Adresse: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.089  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 1.245.000 |
| Grundskyld            | kr. | 1.072  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                           | kr. | 8.250     |
| Husforsikring         | kr. | 3.683  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 9.350     |
| Renovation            | kr. | 3.588  | I alt                                                                                                                      | kr. | 1.262.600 |
| Grundejerforening     | kr. | 500    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |
| Skorstensfejning      | kr. | 676    |                                                                                                                            |     |           |
| Rottebekæmpelse 2026  | kr. | 174    |                                                                                                                            |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 12.781 |                                                                                                                            |     |           |

#### 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.792 md./ 81.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.480 md./ 65.761 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: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0324  
Ejerudgift/md.: kr. 1.065

Dato: 27.01.2026

**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 |
|------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/% Obligationslån | Obligationslån  | 300.821  | 300.821      | 265.869       | DKK              | 0                  | 31.639        | 10,50        | 3,27 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Lyngø

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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<sup>®</sup>

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.