



REAL

Poulsminde 2-4, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	61
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.034	Grund m2	10.380
Byggeår/ombygget	1964/2010		

Sagsnr. **448-0245**

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

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

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.

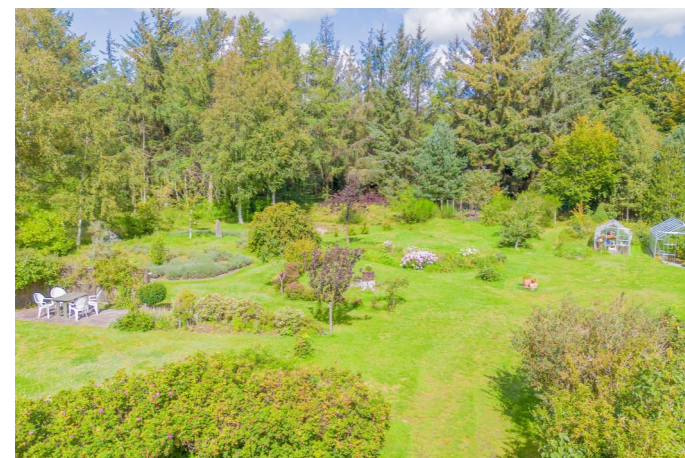
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

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

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

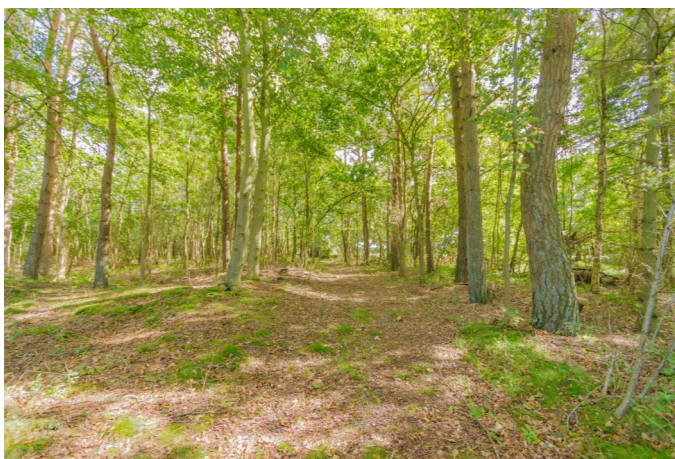
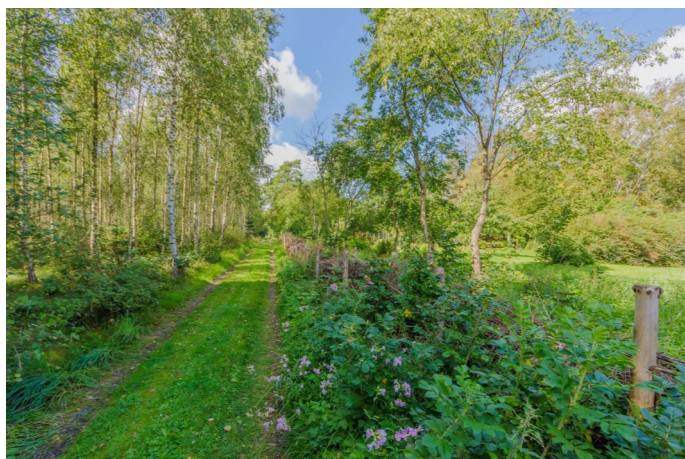
Dato: 06.12.2025



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

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

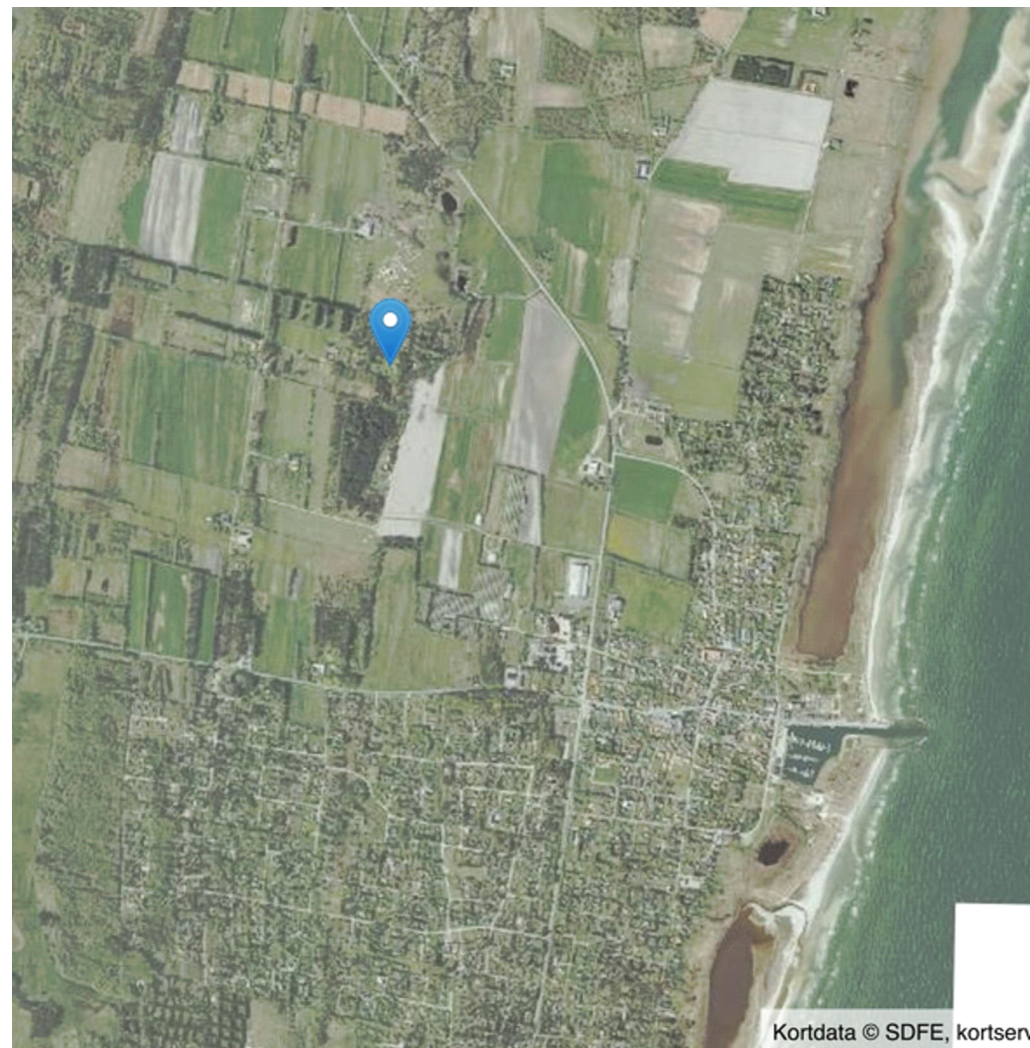
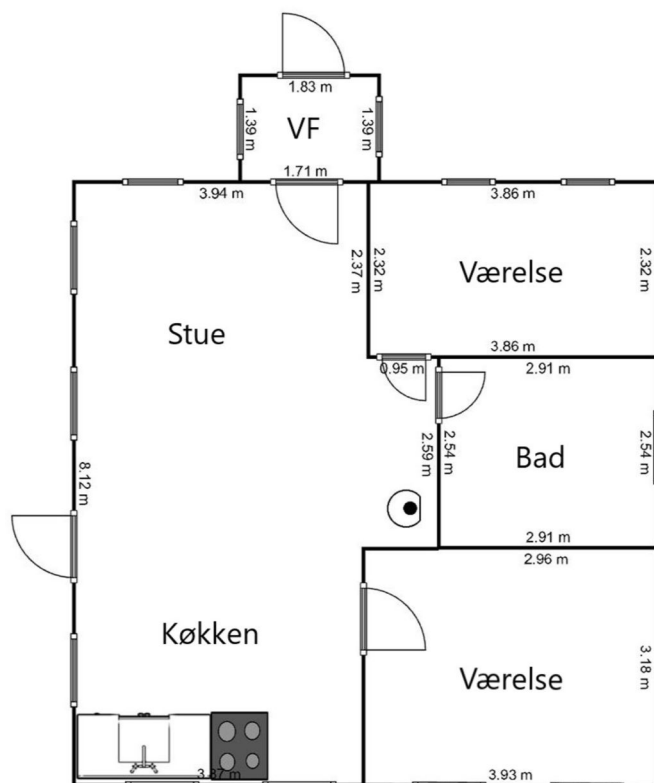
Dato: 06.12.2025



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

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 06.12.2025



Kortdata © SDFE, kortservi



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

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 as Hou By, Hals m.fl.
BFE-nr.:	3269403
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Ulsted Ålebæk Vandværk
Vej:	Privat-/Fællesvej
Kloak:	Septiktank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1964/2010

Arealer

Grundareal udgør:	10.380 m ²
- heraf vej	1.202 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	61 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	61 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Udhus	17 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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 ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

08.07.1859 Dok om færdselsret mv.
17.12.1880 Dok om færdselsret mv.
29.05.1963 Dok om færdselsret mv.
23.01.1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.

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. 1.034

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og elradiatorer

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 risiko for brand.

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.

Ejendommens brændeovn:

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



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

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.497	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	959	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	2.151	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.750	I alt	kr.	1.412.750
Skorstensfejning	kr.	800			
Tømning af septiktank (Én gang årligt)	kr.	2.104	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		12.410			

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 7.490 md./ 89.882 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.035 md./ 72.414 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 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: 06.12.2025
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: Poulsminde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 448-0245
Ejerudgift/md.: kr. 1.034

Dato: 06.12.2025

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 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.