



REAL

## Engdraget 6, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>76</b>
Kontant	<b>1.245.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.065</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.286</b>
Byggeår/ombygget	<b>1979/2000</b>		

Sagsnr. **448-0324**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

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

Dato: 11.05.2026



## Charmerende sommerhus med stor stue, annekts og naturskøn beliggenhed

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.

### Annekts og udendørsarealer:

På grunden finder man også et fint annekts 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: Michael Steinmann Calundan

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

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

Dato: 11.05.2026



Opholdstue



Spiseplads ved køkken



Spiseplads ved køkken



Stue med brændeovn



Køkken

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

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

Dato: 11.05.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse med spabad og bruseniche



Entre med vaskesøjle



Overdækket terrasse og annek med opbevaringskur

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

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

Dato: 11.05.2026



Anneks med 4 sovepladser



Flisebelagt vestvendt terrasse



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

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

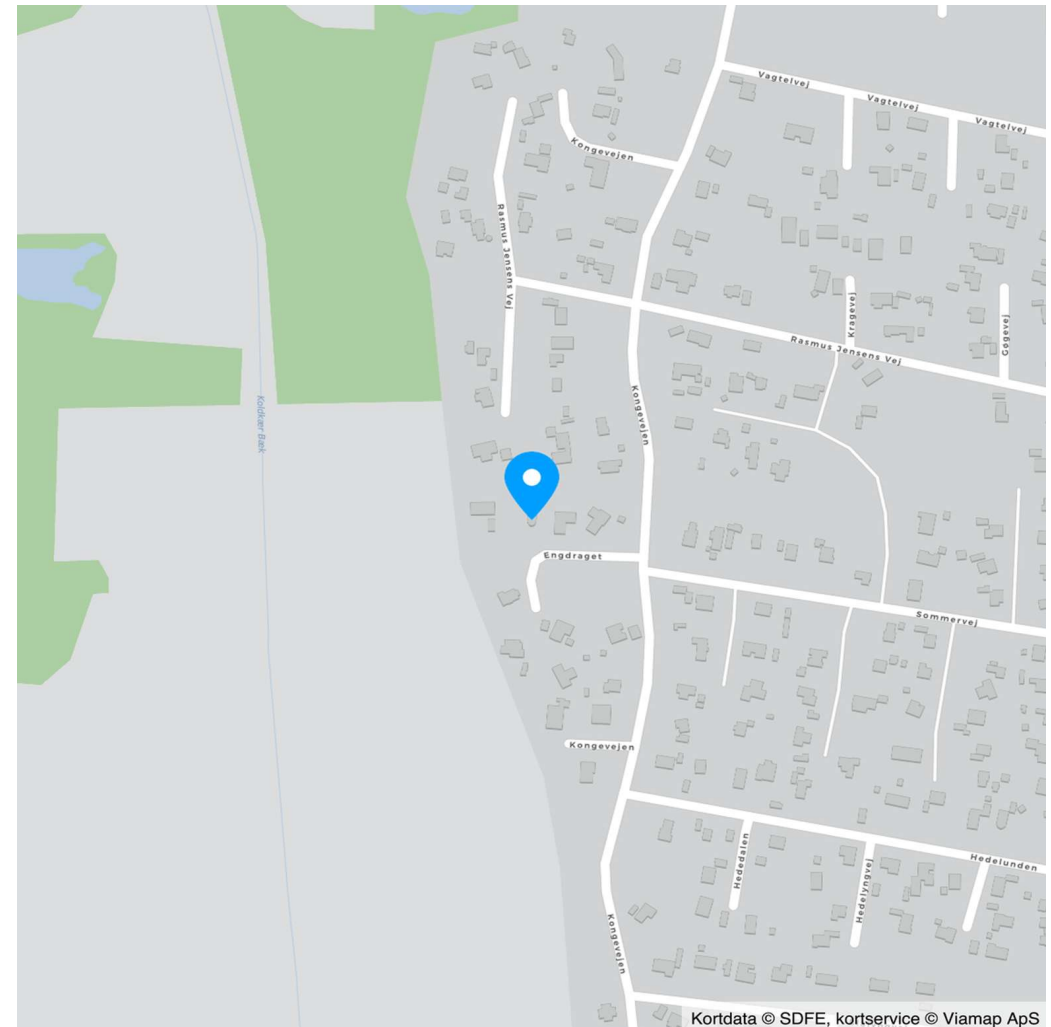
Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 4og Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3269730  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1979/2000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.286 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 76 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 20.01.1968 - Dok om at ingen parcel må bebygges forinden vandforsyningsforholdene er bragt i orden  
- Nr. 2: 18.04.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesareal mv  
- Nr. 3: 05.11.1976 - Dok om grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung), Emhætte (Gorenje), Fryser (Wasco, er placeret i anneks), Vaskemaskine (Hotpoint), Tørretumbler (Whirlpool), Haveredskaber og havemøbler (medfølger som beset)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt 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: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: 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: Engdraget 6, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.245.000

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

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.089	Kontantpris	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	1.072	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
Skorstensfejning	kr.	676	I alt	kr.	1.262.600
Grundejerforening	kr.	500			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	174	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.		
Husforsikring	kr.	3.683			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.781			

**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: 11.05.2026

#### 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. 4: hovedstol kr. 448.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 46.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Lyngø

Pligt til medlemskab: Nej

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.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

#### **Ang. ejendommens brændeovn**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

# 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 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.