

REAL



Moselodden 8, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	92
Kontantpris	1.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.416	Grund m2	1.050
Byggear	2005		

Sagsnr. **448-0276**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

RealMæglerne Hals byder velkommen indenfor i dette skønne sommerhus på Moselodden 8. Drømmer du om virkelig at mærke at du er på ferie, når du er i dit sommerhus? Så syntes vi helt klart at du skal kigge nærmere på denne mulighed.

Sommerhuset, som er bygget i 2005, byder på hele 92 veludnyttet kvadratmeter, samt et mindre redskabs- cykelskur.

Når du træder indenfor i sommerhuset bliver du mødt af en åben entré/fordelingsgang, som leder hen til det store og rummelige køkken-alrum i direkte forbindelse med stuen. Her har du rig mulighed for at kokkerere dagens måltider, samtidig med at du kan følge med i familiens eller vennernes aktiviteter i stuen eller ude på terrassen. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til den overdækkede syd-vestvendte terrasse. Til de køligere aftner er der mulighed for at tænde op i brændeovnen, spille spil og nyde varmen inde i stuen. Sommerhuset byder på 3 store og rummelige værelser samt et dejligt badeværelse med toilet, spabad og bruseniche. Sommerhuset opvarmes med luft til luft varmepumpe og brændeovn.

Som ejer af sommerhuset har du andel i et stort fælleshus med pool afdeling med bade faciliteter og sauna, samt et stort aktivitetsrum med 2 gæsteværelser. Fælleshuset deles med 10 andre husejere i Fælleslauget Moselodden og der betales fællesudgifter pr. kvartal til driften af fælleshuset. Hvis sommerhuset lejes ud, har lejerne kun adgang til pool-afdelingen. Husejerne har fri adgang til alle fælleshusets faciliteter.

Område: Naturen er en af Hou's store aktiver, da der både er strand, skov og mose inden for kort afstand. I Hou finder man også den store lystbådehavn, der hvert år i sommeren danner rammer om Hou Havnefest med musik, fest, sport og underholdning. Området byder foruden kilometerlange børnevenlige strande og smukke skovarealer. På havnen er der som regel liv og glade dage. Imellem Hou og Hals finder man Lagunen, hvor der både er fiskesø, badeland og minigolf.

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: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025



Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025



Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

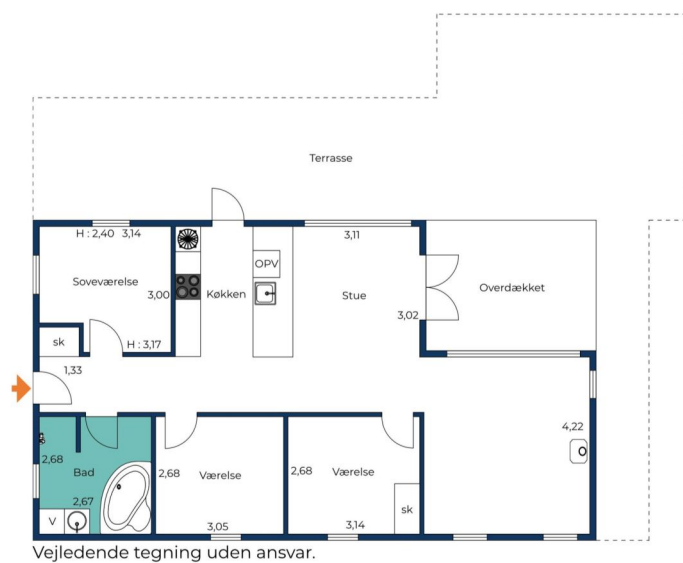
Dato: 24.06.2025



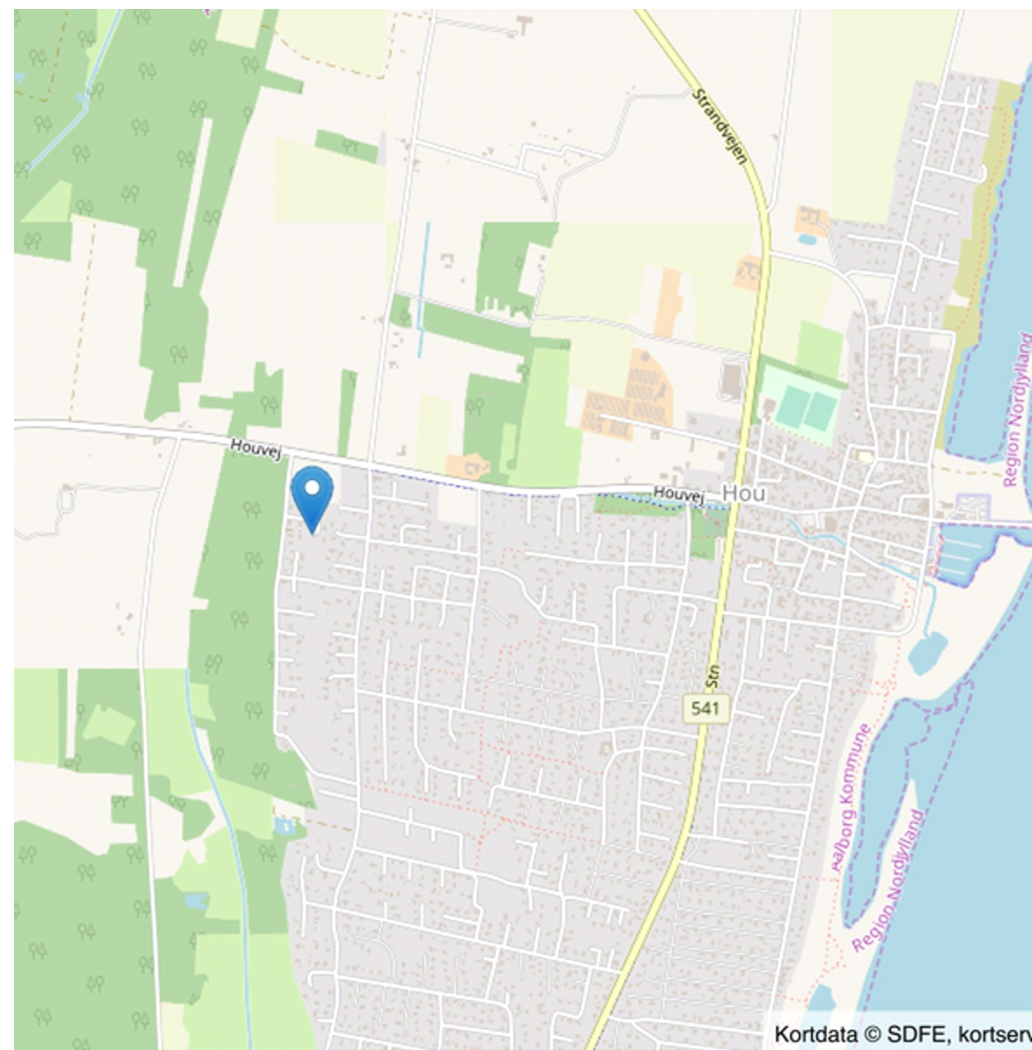
Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025



REAL





Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	51 gq Hou By, Hals
BFE-nr.:	9740485
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Ulsted-Aalebæk Vandværk
Vej:	Privat/Fælles
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.193.000 kr.
Grundværdi:	223.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	954.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	178.400 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.050 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	92 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
- heraf Skur	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Mikkemark
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

07.05.1981 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening.
21.02.2005 Dok. om et fælleshus m.m.
10.01.2006 Vedtægter for Fælleslauget Moselodden.

Planer:

Kommuneplanramme 9.6.S2 - Vest for Strandvejen.

Fælleslauget Moselodden:

Medlemmerne er berettiget og forpligtet overfor fælleslauget i forhold til et fordelingstal, der er fastsat til 1/11 for hver parcel. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som fælleslauget måtte få på et medlem herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, vil nærværende vedtægter være at tinglyse, som pantstiftende på hver enkelt parcel for et beløb af kr. 25.000,-

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur af mærket Gorenje. Emhætte af mærket Gorenje. Køle- fryseskab af mærket Gorenje. Opvaskemaskine af mærket Bosch.
Vaskemaskine af mærket Bosch.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
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, Alm. Brand forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

Der henvises til side 5

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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.867	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	1.320	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	4.731	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Renovation	kr.	2.820			
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	1.260.994
Skorstensfejning	kr.	627	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	127			
Bidrag Fælleslauget Moselodden	kr.	14.000			
Ejerudgift i alt 1 år		28.993			

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 6.977 md./ 83.724 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.549 md./ 66.589 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: 23.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Moselodden 8, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 448-0276
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 24.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/5% Obligationslån	Obligationslån	868.918	868.918	882.809	DKK	5	65.405	27,75	5,66			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning af sommerhus:

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

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.

Ang. ejendommens brændeovn:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge Erklæring til vurdering af produktionsår for brændeovn er produceret 1. januar 2003 eller senere og skal derfor ikke udskiftes eller nedlægges. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.