



REAL

## Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>66</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>934</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.232</b>
Byggeår	<b>1972</b>		

Sagsnr. **448-0366**

**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: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026



### Arkitekttegnet sommerhusperle i naturskønne omgivelser – en sjældnen mulighed i Hou.

På en fredelig og ugeneret naturgrund på hele 1.232 m<sup>2</sup> finder I denne særdeles charmerende og arkitekttegnede sommerhusperle, hvor klassisk dansk sommerhusarkitektur går hånd i hånd med en gennemtænkt planløsning og en helt særlig atmosfære. Her får I et sommerhus, der skiller sig ud fra mængden – både i udtryk, indretning og beliggenhed.

Ejendommen er opført i 1972 og fremstår med en spændende indretning i forskudte plan, som skaber en naturlig opdeling mellem opholds- og værelsesafdeling. Allerede ved ankomsten fornemmer man husets særlige karakter, når man træder ind gennem det hyggelige overdækkede indgangsparti.

Husets absolutte samlingspunkt er det imponerende opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen i ét harmonisk og indbydende leverum. De store østvendte vinduespartier inviterer naturen helt indenfor og sikrer et fantastisk lysindfald dagen igennem. Her skabes en helt særlig forbindelse mellem inde- og udeliv, mens udsigten til den grønne have og de smukke træer danner en rolig og stemningsfuld kulisse. Den centralt placerede brændeovn tilfører både varme og atmosfære og understreger den autentiske sommerhusfølelse, som præger boligen. Det åbne køkken gør det let at samle familie og venner omkring madlavning, gode samtaler og lange feriedage, hvor nærvær og afslapning er i centrum. En elegant og diskret trappe leder videre til husets private afdeling, hvor der venter et funktionelt badeværelse samt tre gode værelser med plads til både familie og gæster. Indretningen er veldisponeret og skabt med fokus på at udnytte husets kvadratmeter optimalt.

Rådyrvej 19 er et sjældent udbudt fritidshus med sjæl, charme og arkitektonisk karakter. En ejendom for køberen, der søger mere end blot et sommerhus – men et fristed, hvor natur, ro og livskvalitet går op i en højere enhed.

### 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.

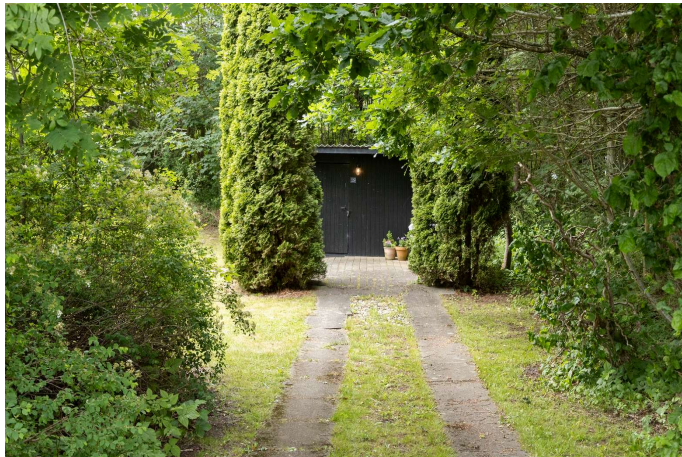
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

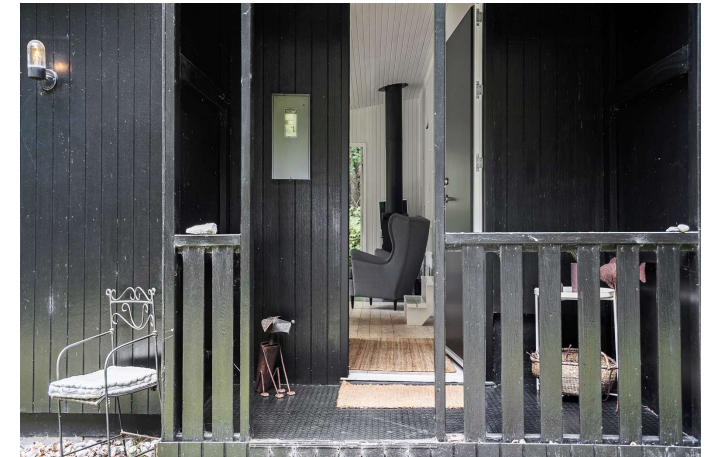
Dato: 25.06.2026



Indkørsel



Set fra siden - overdækket indgangsparti



Overdækket indgangsparti



Køkken



Køkken



Opholdsstue

Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026



Spiseplads ved køkken



Opholds- og spisestue



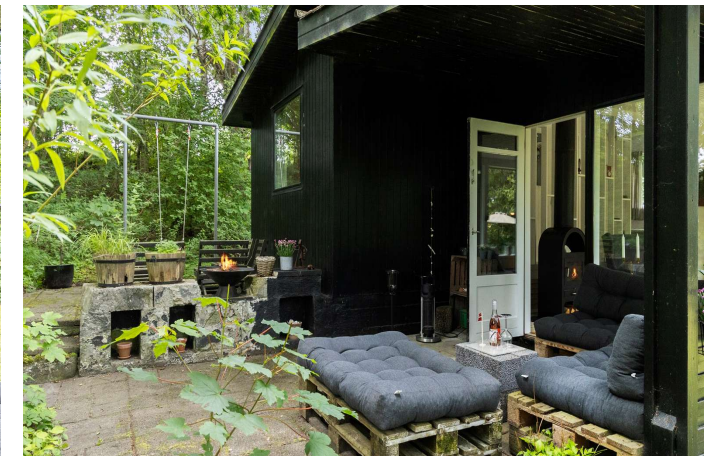
Opholds- og spisestue



Opholdsstue med brændeovn



Overdækket terrasse / "Rosé-terrassen"



Overdækket terrasse / "Rosé-terrassen"

Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026



Brændeovn



Svalegang / Fordelingsgang



Værelse 1



Badeværelse



Badeværelse

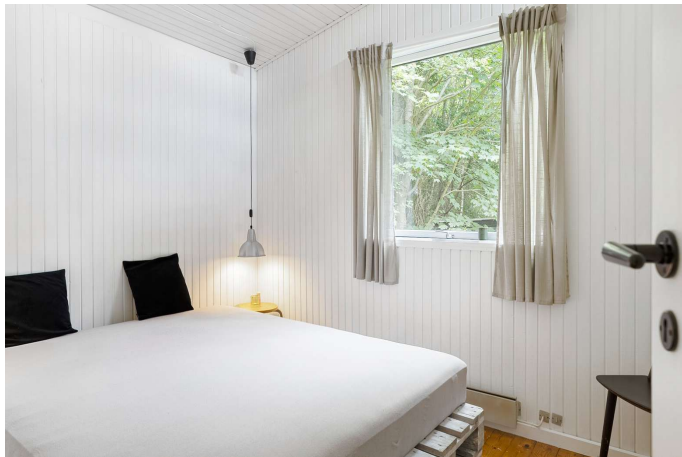


Værelse 2

Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026



Værelse 3



Terrasse



Facade set fra indkørslen



Haven



Terrasse i haven

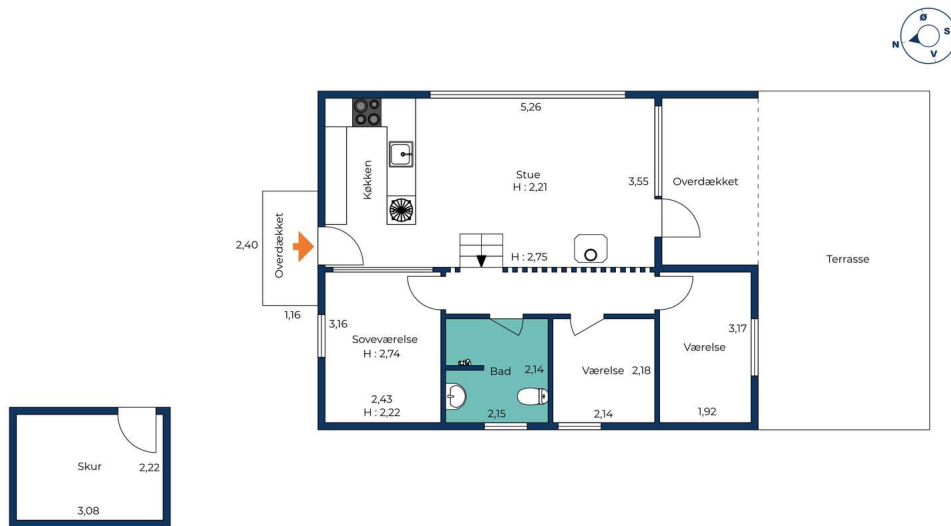


Aftenbillede

Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
 Ejerudgift/md.: kr. 934

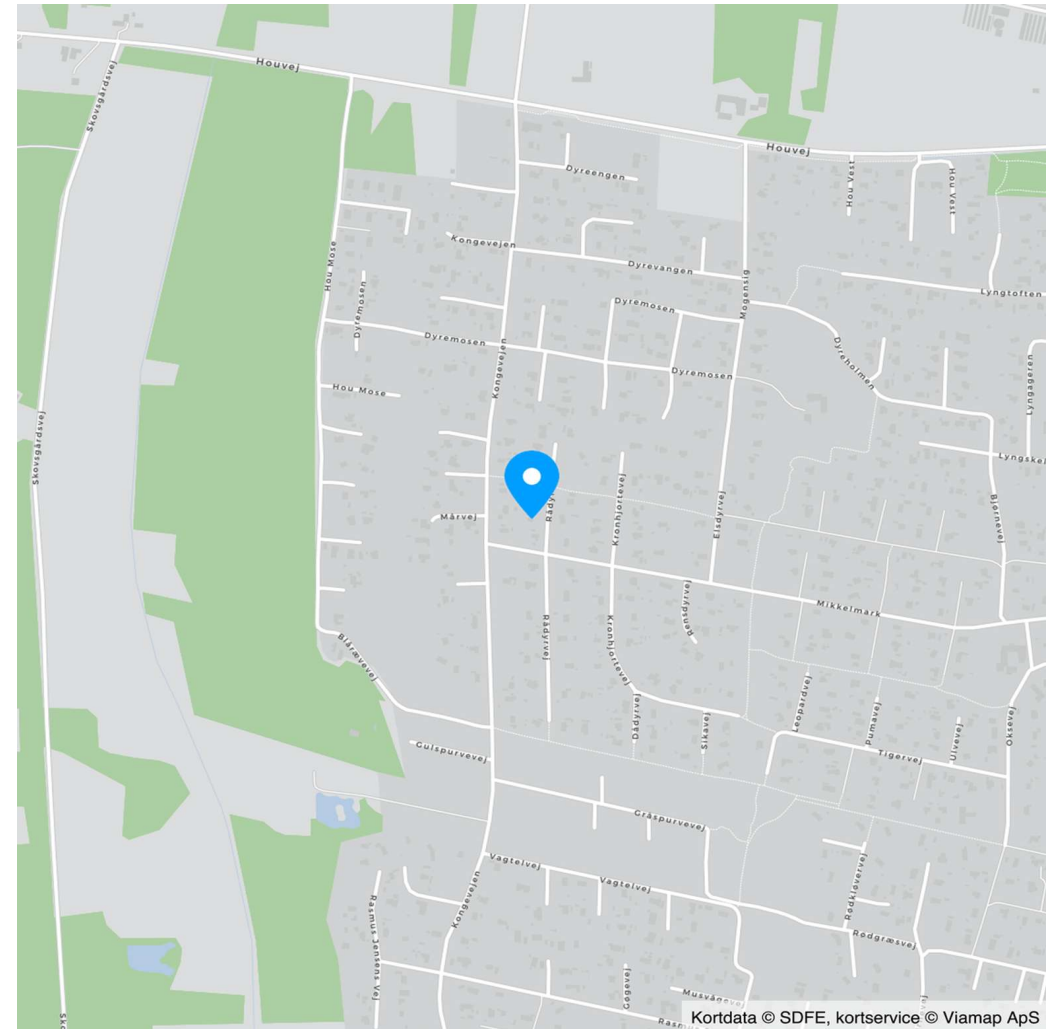
Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 34cæ Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3271307  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 621.000  
Grundværdi: 163.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 496.800  
Grundlag for grundskyld: 130.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.232 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 66 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 4 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.

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 grundejerforening mv  
- Nr. 3: 18.04.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S2 - Vest for Strandvejen

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens), Emhætte (Thermor), Køle/fryseskab (Electrolux)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme og brændeovn  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.534	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.819	I alt	kr.	600.450
Grundejerforening	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Skorstensfejning	kr.	703			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	145			
Husforsikring	kr.	3.345			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.211			

**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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.369 md. / 40.433 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.685 md. / 32.216 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Rådyrvej 19, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 448-0366  
Ejerudgift/md.: kr. 934

Dato: 25.06.2026

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. 120.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 247.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Mikkemark  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Kontantbehov ved køb**

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.

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 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.