

REAL



## Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals

|            |                     |                      |              |
|------------|---------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Fritidsbolig</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>91</b>    |
| Kontant    | <b>1.695.000</b>    | Værelser             | <b>5</b>     |
| Ejerudgift | <b>1.344</b>        | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.250</b> |
| Byggeår    | <b>2005</b>         |                      |              |

Sagsnr. **448-0341**

**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: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026



### Lyst og rummeligt sommerhus med sauna, hems og stor sydvestvendt terrasse – kun 300 meter fra stranden i Hou

Her får du et særdeles indbydende og velholdt sommerhus på 91 m<sup>2</sup>, opført i 2005 af tømrer med fokus på kvalitet og funktionalitet. Huset fremstår lyst, varmt og velisoleret til helårsbrug og byder på en gennemtænkt planløsning uden spildplads.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum med loft til kip, som skaber en fantastisk rummelighed og et skønt lysindfald fra det store vinduesparti. Køkkenet er rummeligt og praktisk indrettet med god opbevaringsplads, og alrummet glider harmonisk over i stuen, hvor brændeovn og varmepumpe sikrer både hygge og komfort året rundt. Fra stuen er der dobbeltdøre med direkte udgang til en stor, delvist overdækket sydvestvendt terrasse, hvor solen kan nydes dagen lang.

Huset rummer hele fire gode værelser samt en hyggelig hems, hvilket giver rigeligt med plads til både familie og gæster. Badeværelset er indrettet med karbad og sauna – ideelt til afslapning efter en dag ved stranden – og derudover er der et praktisk gæstetoilet med både vaskemaskine og tørretumbler.

Grunden er velbeliggende og tør uden gener fra vand, og her finder du også en hyggelig bålhytte, som indbyder til lange sommeraftener, samt en garage på 29 m<sup>2</sup> med gode anvendelsesmuligheder.

Ejendommen ligger højt placeret i et roligt og attraktivt sommerhusområde med venlige naboer og kun ca. 300 meter til en dejlig, børnevenlig badestrand. Området omkring Hou er kendt for sin afslappede atmosfære, smukke natur og gode strande langs Kattegat. I Hou finder du hyggeligt havnemiljø, dagligvarebutikker og spisesteder, mens Hals – kun en kort køretur væk – byder på et større udvalg af butikker, caféer og aktiviteter. I sommerhalvåret er der et rigt aktivitetsniveau med arrangementer, markeder og oplevelser for både børn og voksne.

### 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: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026



Spiseplads med brændeovn



Brændeovn



Spiseplads med udgang til terrasse



Opholdsstue



Opholdsstue



Halvmur med lys

Adresse: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026



Køkken med udgang til overdækket terrasse



Køkken



Soveværelse



Værelse



Spabad



Badeværelse

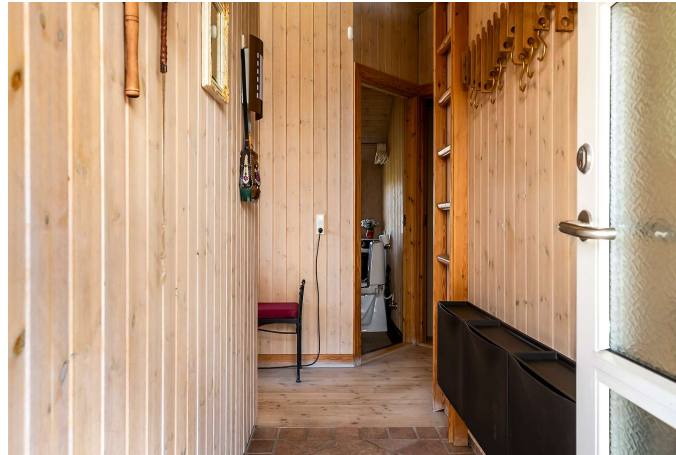
Adresse: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026



Sauna



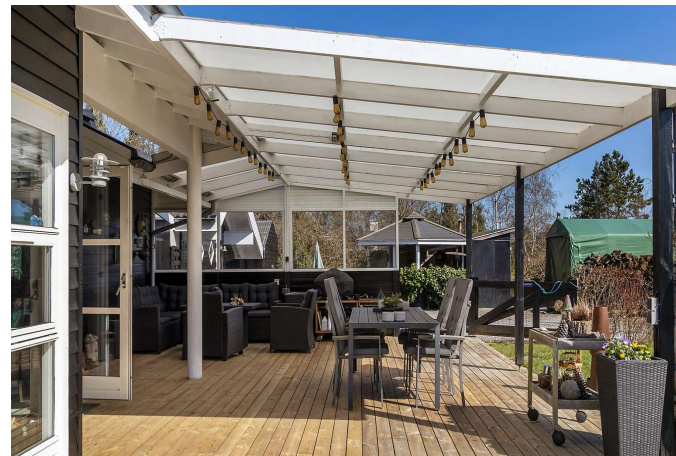
Entré



Gæstetoilet



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Terrasse

Adresse: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026



Terrasse



Sommerhuset



Bålhytte



Sommerhus og garage

Adresse: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

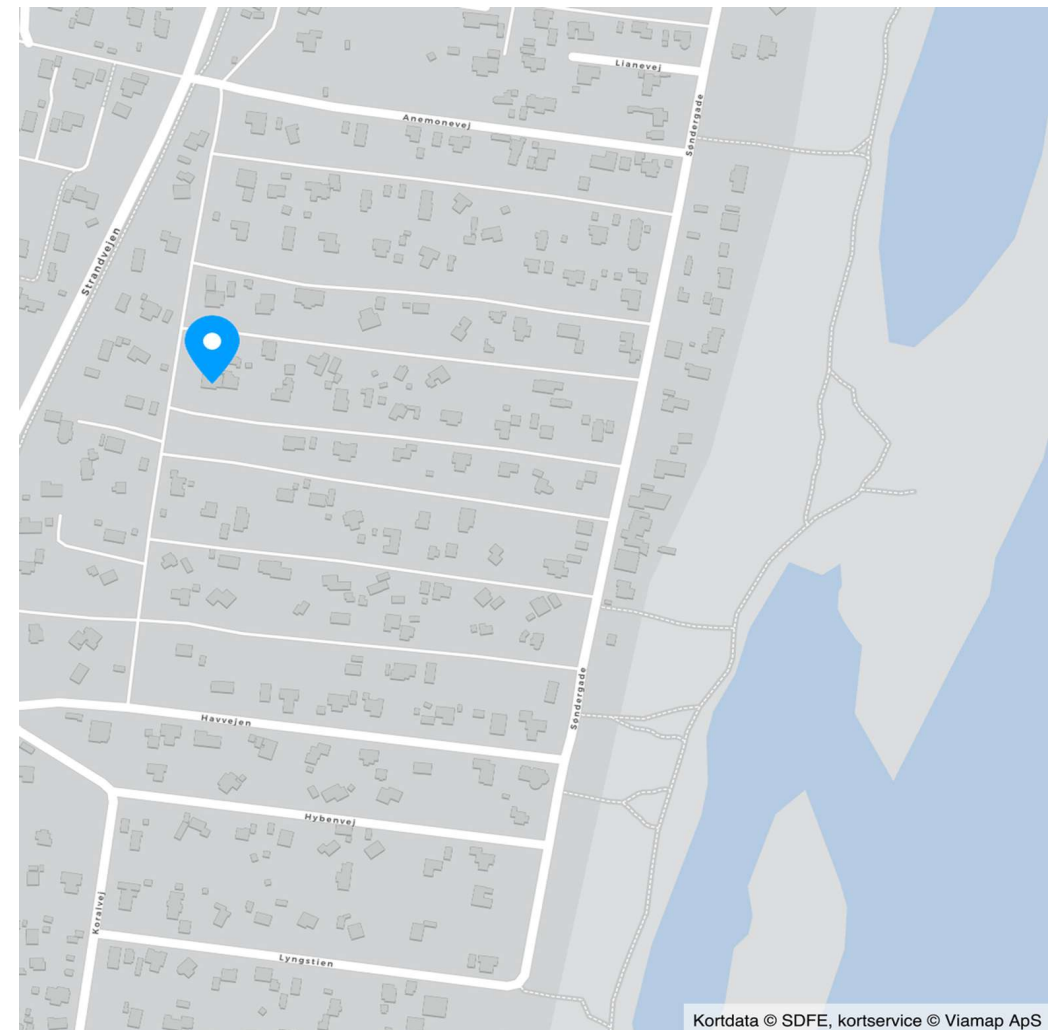
Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 26o Hou By, Hals  
BFE-nr.: 3271099  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.476.000  
Grundværdi: 335.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.800  
Grundlag for grundskyld: 268.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.250 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 29 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 9.6.S3 - Øst for Strandvejen

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (AEG), Kogeplade (Voss), Køleskab (Siemens), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (AEG)

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: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgssopstillingen

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 salgssopstillingens 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: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>  |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>  |     |           |
|---------------------------|-----|---------------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 6.022         | Kontantpris  | kr. | 1.695.000 |
| Grundskyld                | kr. | 1.983         | Tinglysningsafgift af skødet   | kr. | 12.050    |
| Renovation                | kr. | 2.819         | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  | kr. | 8.250     |
| Grundejerforening         | kr. | 500           | I alt  | kr. | 1.715.300 |
| Skorstensfejning, anslået | kr. | 700           | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |
| Rottebekæmpelse 2026      | kr. | 186           |  |     |           |
| Husforsikring             | kr. | 3.912         |  |     |           |
| <br>                      |     |               |  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år    | kr. | 16.122        |  |     |           |

**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: Nygaardsstrand 16, Hou, 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0341  
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 06.05.2026

#### 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. 1: hovedstol kr. 980.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 12.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Hou By Syd  
Pligt til medlemskab: Ja  
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 tilliknytning 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

#### **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.