



REAL

Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	70
Kontant	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	918	Grund m ²	1.065
Byggeår	1973		

Sagsnr. **448-0384**

RealMæglerne Hals ApS

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026



Arkitekttegnet sommerhusidyl fra 1973 – et ægte stykke dansk sommerhushistorie i Hou.

Der findes sommerhuse, som blot er bygget til ferie – og så findes der sommerhuse, som fortæller en historie. Kongevejen 82 i Hou hører til sidstnævnte. Her får I et charmerende og arkitekttegnet sommerhus fra 1973, tegnet af arkitekt Troels Danielsen, hvor den originale 70'er-arkitektur og stemning stadig er en helt særlig del af oplevelsen.

Med sine 70 m² er huset et skønt eksempel på den tids sommerhusarkitektur, hvor funktionalitet, nærvær til naturen og udelivet blev tænkt sammen. Huset er opført i forskudte plan, hvilket giver boligen et spændende arkitektonisk flow og skaber en naturlig opdeling mellem husets forskellige funktioner. Samtidig giver niveauforskellene en helt særlig rumførmelse, som understreger husets originale arkitektoniske idé.

Sommerhuset fremstår i vid udstrækning med sin oprindelige karakter og stil – naturligvis med mindre moderniseringer undervejs, som gør det komfortabelt at anvende, uden at den autentiske atmosfære er gået tabt. Det er netop denne kombination, der gør sommerhuset interessant for køberen, som sætter pris på arkitektur, historie og ægte sommerhusstemning.

Indenfor bydes I velkommen i et hyggeligt køkken/alrum med en varm og afslappet atmosfære. Her er installeret varmepumpe, og rummet fungerer som et naturligt samlingspunkt til morgenkaffen, brætspillene og de lange sommerdage. Herfra fører en trappe op til husets store opholds- og spisesæue, som er sommerhusets naturlige hjerte.

Læs mere på næste side...

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: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026

Arkitekttegnet sommerhusidyl fra 1973 – et ægte stykke dansk sommerhushistorie i Hou.

Her skaber brændeovnen en helt særlig stemning på kølige aftener, mens den store skydedør åbner huset mod udelivet og de to sydvendte terrasser. Det er lige præcis den type løsning, der kendetegner den gode sommerhusarkitektur fra perioden – hvor grænsen mellem inde og ude gerne måtte være flydende. På terrasserne er der rig mulighed for at nyde solen, spise frokosten under åben himmel eller lade en lang sommeraften fortsætte med et glas vin og lyden af vinden i træerne.

Sommerhuset rummer desuden to skønne værelser, der indbyder til afslappende feriedage og gode nætter, samt et flot moderniseret badeværelse, hvor nutidens komfort er tænkt ind på fin vis.

Udenfor fortsætter den charmerende fortælling. Huset ligger på en let skrånende grund med en nem og overskuelig have, som giver masser af mulighed for at nyde udelivet uden at være slave af havearbejdet. Her er plads til leg, afslapning og hyggelige stunder, og på grunden findes desuden et mindre legehus/anneks, som kan bruges til børnene, gæster, hobby eller opbevaring.

Beliggenheden i Hou er en attraktion i sig selv. Byen er kendt for sin hyggelige atmosfære, den maritime stemning og den dejlige børnevenlige sandstrand. Området omkring Hou byder på gode muligheder for gå- og cykelture, strandliv og afslapning ved Kattegat. I Hou finder I desuden en hyggelig lystbådehavn, hvor sommeren leves med både, is, caféstemning og ferieliv.

De daglige indkøb klares nemt lokalt, og netop kombinationen af strand, havn, indkøb og natur gør Hou til et attraktivt og levende sommerhusområde.

Kongevejen 82 er med andre ord ikke bare et sommerhus. Det er et lille stykke dansk arkitektur- og sommerhushistorie, hvor 1970'ernes formsprog stadig kan opleves og mærkes. De forskudte plan, den store opholdsstue, brændeovnen og den tætte forbindelse mellem boligen og de sydvendte terrasser fortæller tilsammen historien om en tid, hvor sommerhuset blev skabt som et fristed med fokus på samvær, natur og uformelt familieliv.

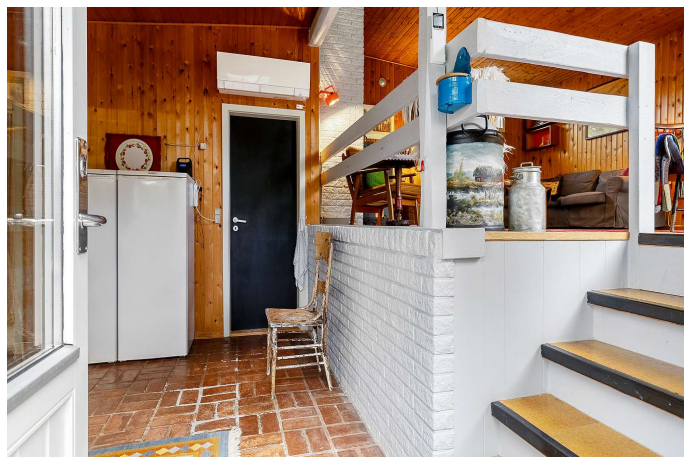
Her får I et arkitekttegnet sommerhus med sjæl, historie og atmosfære – et sted, hvor generationer kan samles, og hvor de gode ferieminder næsten skriver sig selv.

Et sommerhus til jer, der forelsker jer i den ægte 70'er-charge, den gennemtænkte arkitektur og den helt særlige følelse af at træde ind i et sommerhus, hvor tiden gerne må gå lidt langsommere.

Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026



Indgang ved køkken



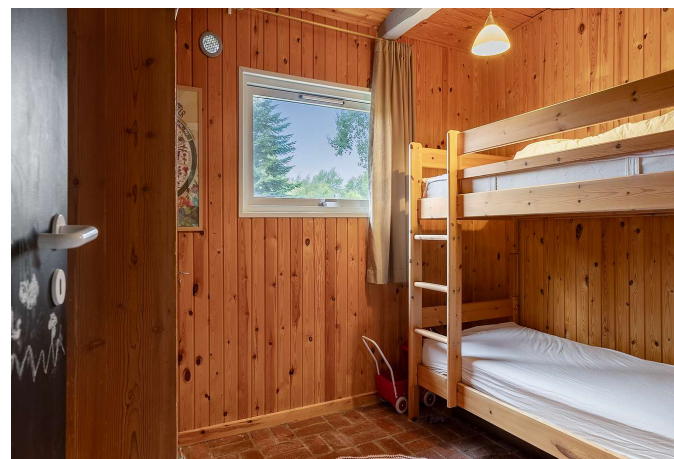
Køkken



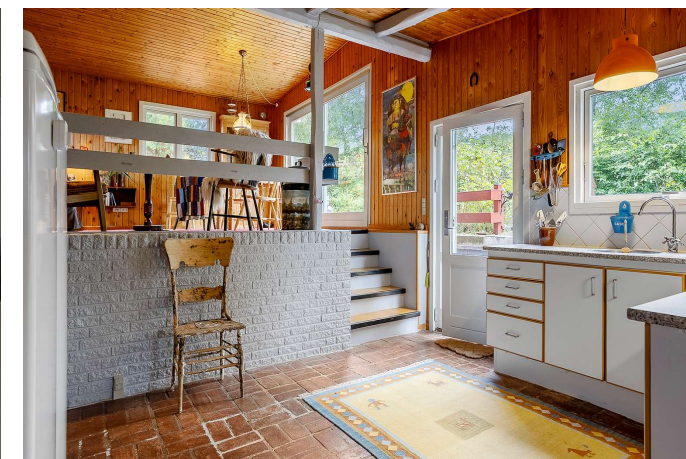
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Køkken med trappe op til stuen

Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026



Kig fra stuen ned til køkken



Stue



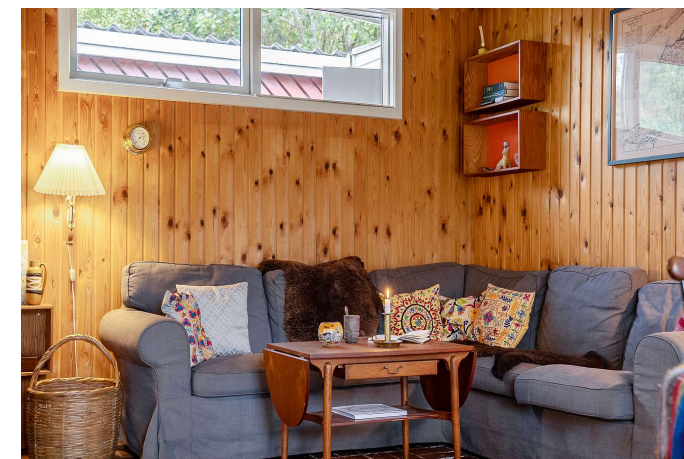
Stue



Stue



Stue

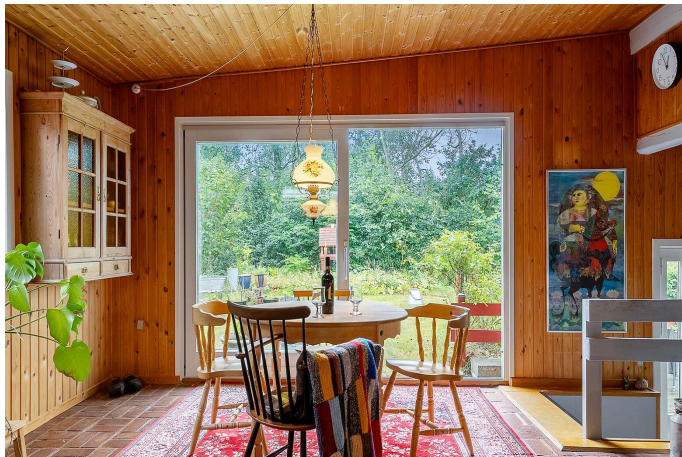


Stue

Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026



Spiseplads i stuen



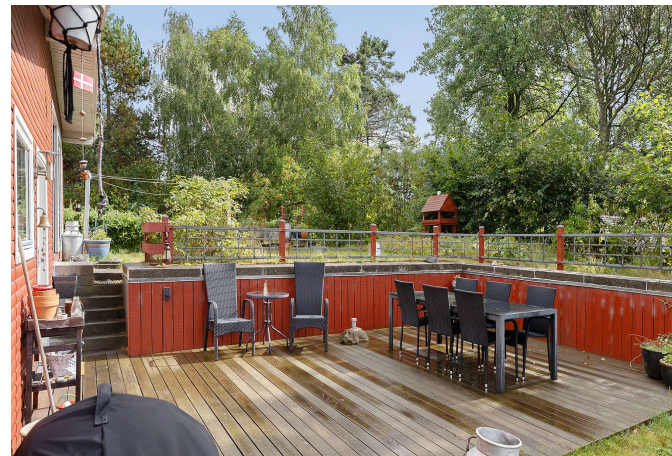
Spiseplads i stuen



Syd/vestvendt terrasse



Vestvendt træterrasse



Vestvendt træterrasse

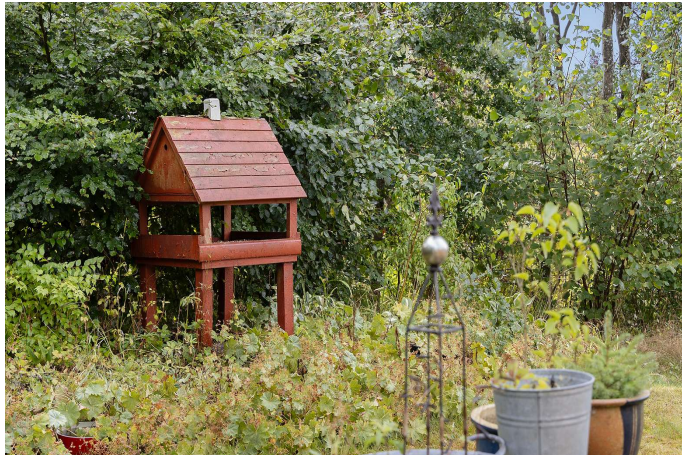


Haven

Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026



Haven



Haven



Anneks / Skur



Haven



Set fra indkørslen

Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

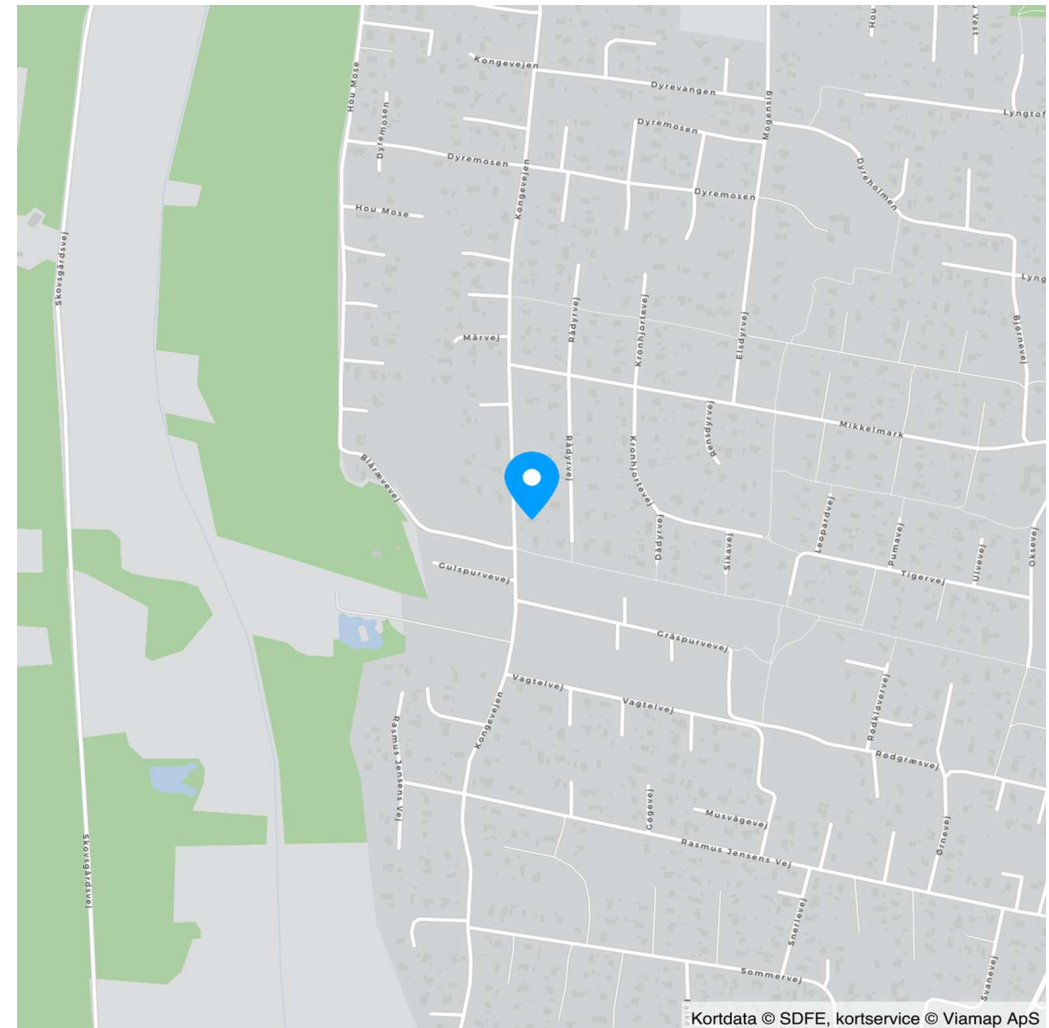
Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026



REAL

Plantegning



Kort



Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 11dv Hou By, Hals
BFE-nr.: 3270556
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 594.000
Grundværdi: 154.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 475.200
Grundlag for grundskyld: 123.200

Arealer**

Grundareal: 1.065 m²
Boligareal i alt: 70 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.04.1969 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 2: 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 (Wasco), Køleskab (Wasco), Fryser (Wasco), Vaskemaskine (Whirlpool, 6 kg. topbetjent.)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Varmeinstallation: Varmepumpe og brændeovn.
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: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
 Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.424	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	912	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.819	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
Grundejerforening	kr.	700	I alt	kr.	910.500
Skorstensfejning 2026	kr.	702	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	145			
Husforsikring	kr.	3.310			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	11.011		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.088 md. / 61.055 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.056 md. / 48.668 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kongevejen 82, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 448-0384
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 05.09.2026

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. 3: hovedstol kr. 584.000

Nr. 4: hovedstol kr. 182.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Mikkemark

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 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.

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[®]

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.