

Østerled 26, 9370 Hals

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**162**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.713**	Grund m^2	**827**
Byggeår	**1978**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **448-0382**

RealMæglerne Hals ApS
Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
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: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026



Særdeles velholdt villa med masser af plads, skønne opholdsrum og en attraktiv beliggenhed i Hals.

Velkommen til Østerled 26 – en særdeles velholdt og indbydende villa, hvor både boligens 162 m², de gode udbygninger og den attraktive beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I en bolig, der er skabt til det gode familieliv, med masser af plads til både hverdag, gæster og hyggelige stunder.

Villaen er opført i 1978 og ligger på en 827 m² stor grund med en flot og nem have, hvor der er god plads til både leg, afslapning og udeliv. Den store indkørsel giver et præsentabelt førstehåndsindtryk og fører naturligt frem til både carporten på 18 m² og den imponerende garage på hele 48 m² – et stort aktiv for familien med flere biler, hobbyprojekter eller behov for god opbevaringsplads.

Allerede ved ankomsten mærker man, at dette er en bolig, der er passet godt på. Fra carporten er der direkte adgang til det flotte bryggers, som er praktisk indrettet med plads til både vaskemaskine og tørretumbler samt god garderobeplads. Herfra leder en mindre fordelingsgang videre til boligens soveværelse og badeværelse med bruseniche.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkken/alrum med god spiseplads. Her er der rig mulighed for at samle familien omkring dagens måltider, lektielæsning eller hyggelige samtaler, mens den gode rumfornemmelse understreger villaens familievenlige indretning.

Herudover byder boligen på hele tre yderligere værelser, som kan indrettes efter familiens behov – eksempelvis som børneværelser, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Fra entréen er der adgang til et praktisk gæstetoilet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026

Særdeles velholdt villa med masser af plads, skønne opholdsrum og en attraktiv beliggenhed i Hals.

Og så kommer vi til boligens helt særlige opholdsafdeling. De to store stuer ligger en suite og skaber et fantastisk sammenhængende miljø med plads til både spiseafdeling, sofagruppe og afslapning. Den åbne, hyggelige pejs tilfører stuerne en helt særlig atmosfære og bliver uden tvivl et naturligt samlingspunkt på de kølige dage, hvor familien kan samles og nyde varmen og hyggen.

Fra boligens opholdsrum er der en dejlig forbindelse til udelivet, hvor den flisebelagte terrasse indbyder til lange sommerdage, grillmiddage og afslappende stunder i solen. Haven er samtidig nem at holde, så tiden kan bruges på at nyde udelivet frem for havearbejde.

Indvendigt fremstår hele villaen lys, indbydende og særdeles velholdt. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning, store opholdsrum og en atmosfære, der gør det nemt at føle sig hjemme.

Beliggenheden er endnu et stort plus. Fra adressen er der blot ca. 1 km til skolen, hvilket gør hverdagen nem og tryg for børnefamilien. Hals Havn ligger kun ca. 600 meter væk, og dermed er der kort afstand til det hyggelige havnemiljø, lystbådehavnen og det liv, der kendetegner Hals. De daglige indkøb klares ligeledes nemt, da nærmeste indkøbsmulighed ligger blot ca. 700 meter fra boligen.

Østerled 26 er med andre ord en villa, der skal opleves. Her får I 162 velholdte boligkvadratmeter, fire værelser, to store stuer en suite, køkken/alrum, gæstetoilet, bryggers, en dejlig terrasse samt både 18 m² carport og hele 48 m² garage – alt sammen placeret på en 827 m² stor og nem grund i en attraktiv del af Hals.

En bolig med plads til livet, en varm og indbydende atmosfære og en beliggenhed, der gør det let at få hverdagen til at fungere.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026



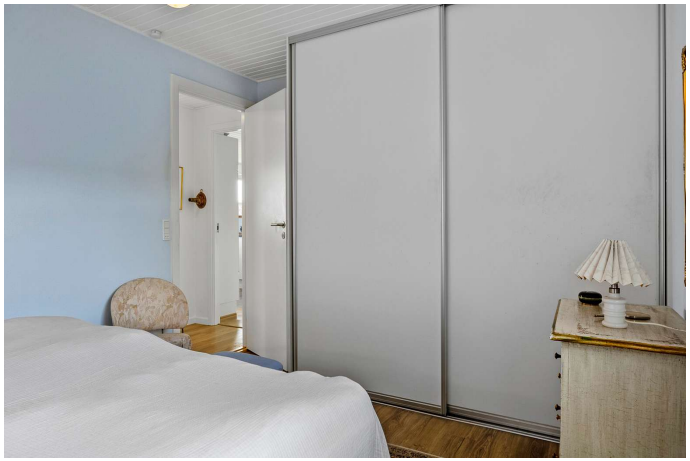
Entré / Bryggers



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Spiseplads i køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026



Værelse



Værelse / Kontor



Spisestue



Spisestue



Opholdsstue



Pejsestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026



Pejsestue



Entré



Værelse



Gæstetoilet



Terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026



Terrasse



Haven



Haven



Set fra vejen



Garage

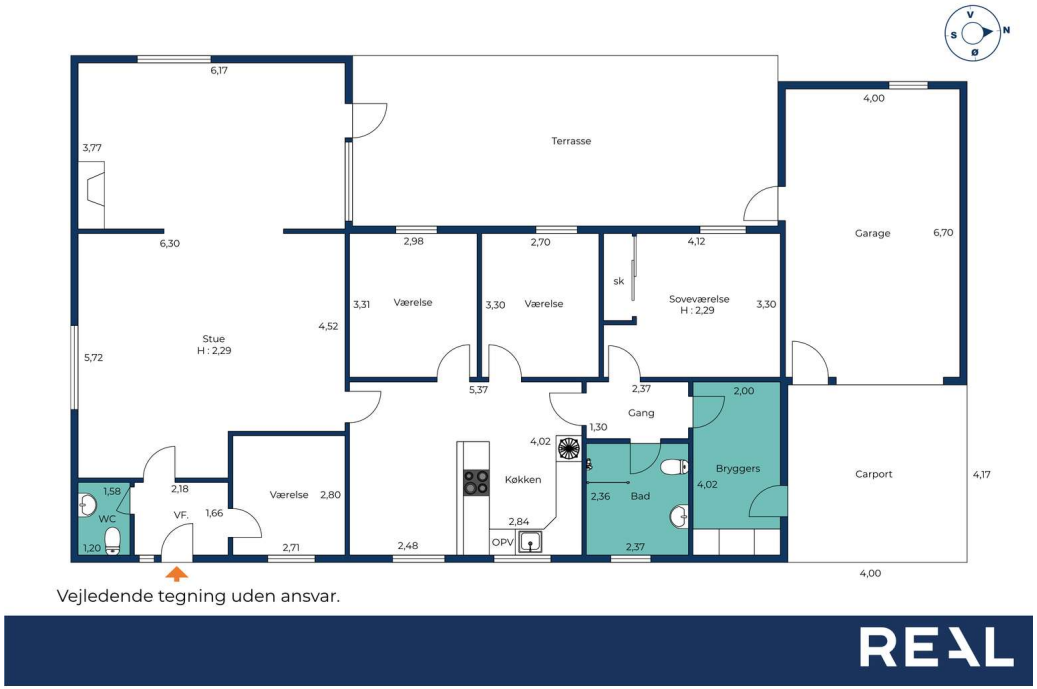
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

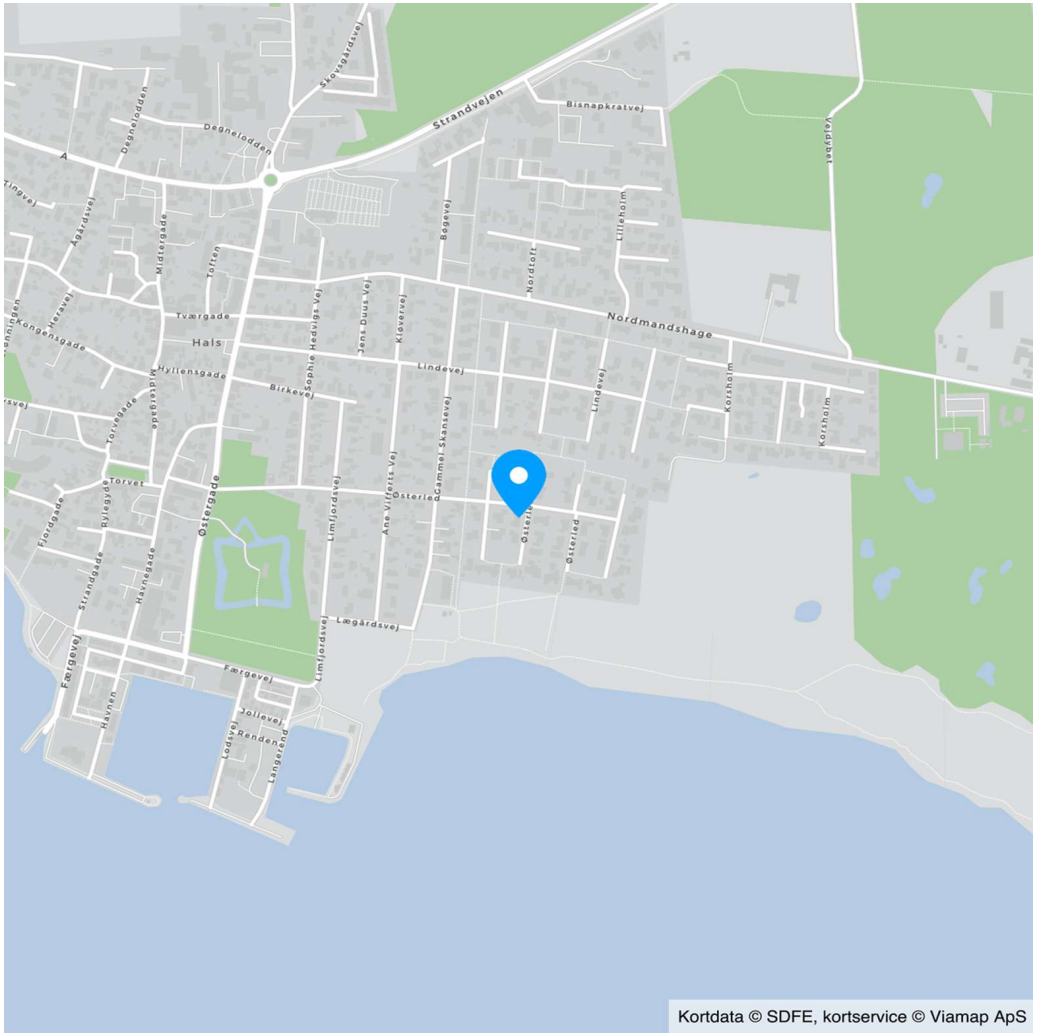
Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kort

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1vo Hals By, Hals
BFE-nr.:	3265352
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.586.000
Grundværdi:	401.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.268.800
Grundlag for grundskyld:	320.800

Arealer**

Grundareal:	827 m²
Boligareal i alt:	162 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget carport:	18 m²
Garage:	48 m²

** 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: 22.01.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 18.01.1980 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer
Kommuneplan 9.4.B3 - Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.

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

Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Gram), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Electrolux), Vaskemaskine (Zanussi), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark 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
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.176 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme og åben pejs - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Åben pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.471
Grundskyld	kr.	2.374
Renovation	kr.	3.588
Grundejerforening 2026	kr.	1.100
Skorstensfejning 2026	kr.	548
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	220
Husforsikring	kr.	6.254
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.554

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	1.816.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.096 md. / 97.153 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 448-0382 Ejerudgift/md.: kr. 1.713	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 828.000 Nr. 4: hovedstol kr. 222.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Hals Grundejerforening
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 tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand forsikring

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

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: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østerled 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 448-0382
Ejerudgift/md.: kr. 1.713

Dato: 18.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.