

REAL



Limfjordsvej 26, 9370 Hals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	965.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.220	Grund m2	714
Byggeår/ombygget	1960/1972	Energimærke	E

Sagsnr. **448-0322**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

Salgsopstilling

RealMæglerne Hals ApS
Ejendomsmægler MDE / CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. 98750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

REAL

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: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

På Limfjordsvej 26 finder du dette hyggelige, ældre hus i ét plan, som rummer gode muligheder for at sætte dit eget præg og skabe et hjem, der matcher dine behov og ønsker. Ejendommen er centralt placeret i Hals med kort afstand til både hverdagens bekvemmeligheder og Limfjorden.

Ejendommen byder på 138 m² veludnyttet bolig, der fordeler sig over en stor og indbydende stue med et flot vinduesparti, som giver et behageligt lysindfald og en god rumfornemmelse. Det rummelige køkken har god plads til både madlavning og opbevaring. Huset rummer fire værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til terrassen – ideelt som soveværelse. Derudover findes et stort bryggers med god opbevaringsplads og praktiske faciliteter.

Udendørs venter en fin, aflukket have med fliseterrasser, som indbyder til udeliv og hyggelige stunder. Det charmerende drivhus giver ekstra muligheder for at forlænge sommertiden. Til ejendommen hører desuden en carport med god plads til opbevaring samt en flisebelagt indkørsel.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til det meste: skole, børnehave, hal og motionscenter nås inden for ca. 800 meter, indkøb ligger blot 350 meter fra adressen, og der er kun 250 meter til busforbindelse med direkte forbindelse til Aalborg.

Hals er en populær og velfungerende kystby, kendt for sin hyggelige havn, sit aktive byliv og sin smukke beliggenhed ved Limfjorden. Byen byder på børnevenlige badestrande med roligt vand, hvilket gør området særligt attraktivt for børnefamilier. Havnemiljøet summer af liv i sommerhalvåret med restauranter og arrangementer, mens naturen omkring byen giver rig mulighed for gå- og cykelture året rundt.

Alt i alt en ejendom med en attraktiv beliggenhed tæt på vand, by og hverdagens faciliteter – perfekt for dig, der ønsker et hjem med sjæl, potentiale og nærhed til både natur og byliv.

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: Camilla Hylby Rosengaard

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



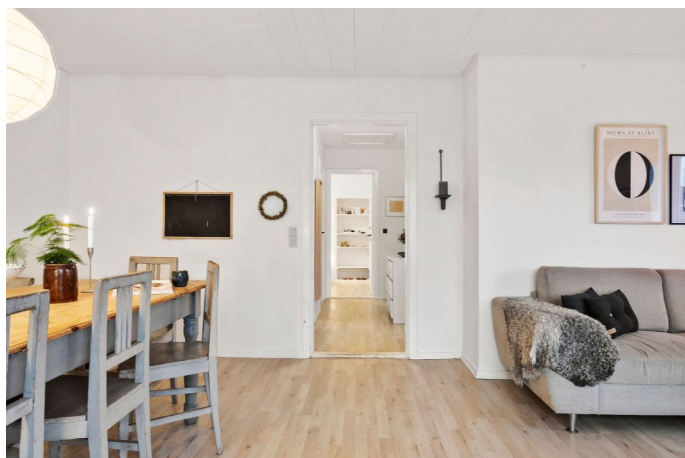
Stue



Stue



Stue med spiseplads



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Soveværelse



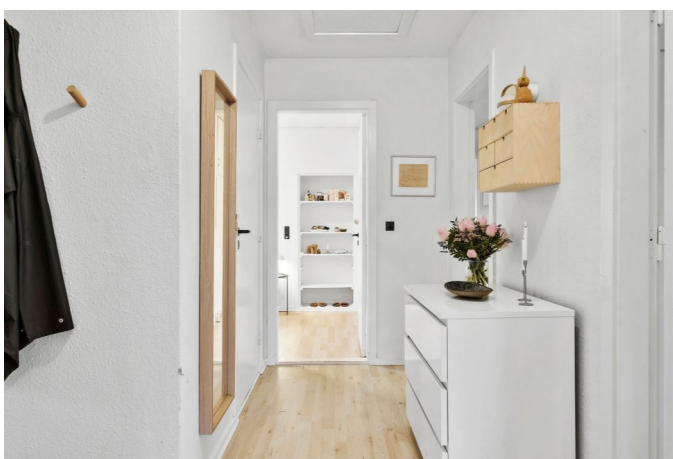
Soveværelse med udgang til terrasse



Bryggers



Værelse



Fordelingsgang



Værelse

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Værelse



Badeværelse



Entre



Beliggende 400 meter fra Hals Havn



Baghave og terrasse



Have med drivhus

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Drivhus



Fliseterrasse ved drivhus



Carport

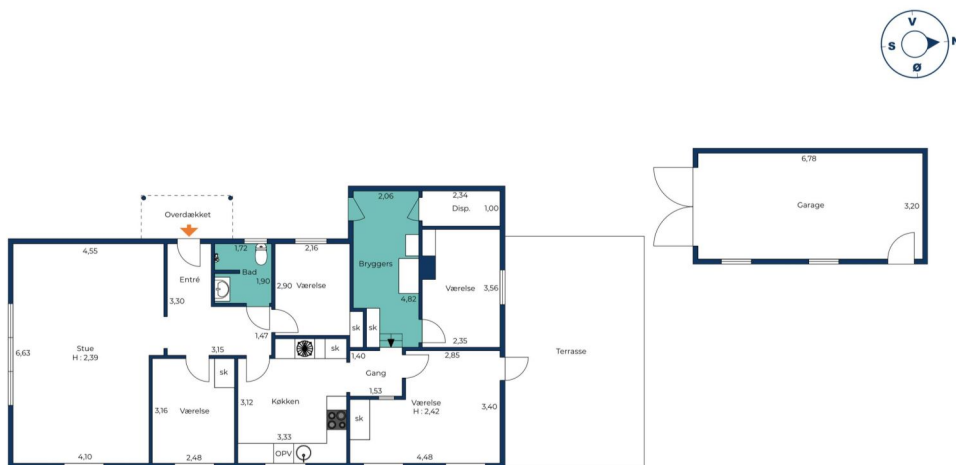


Facade af huset

Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

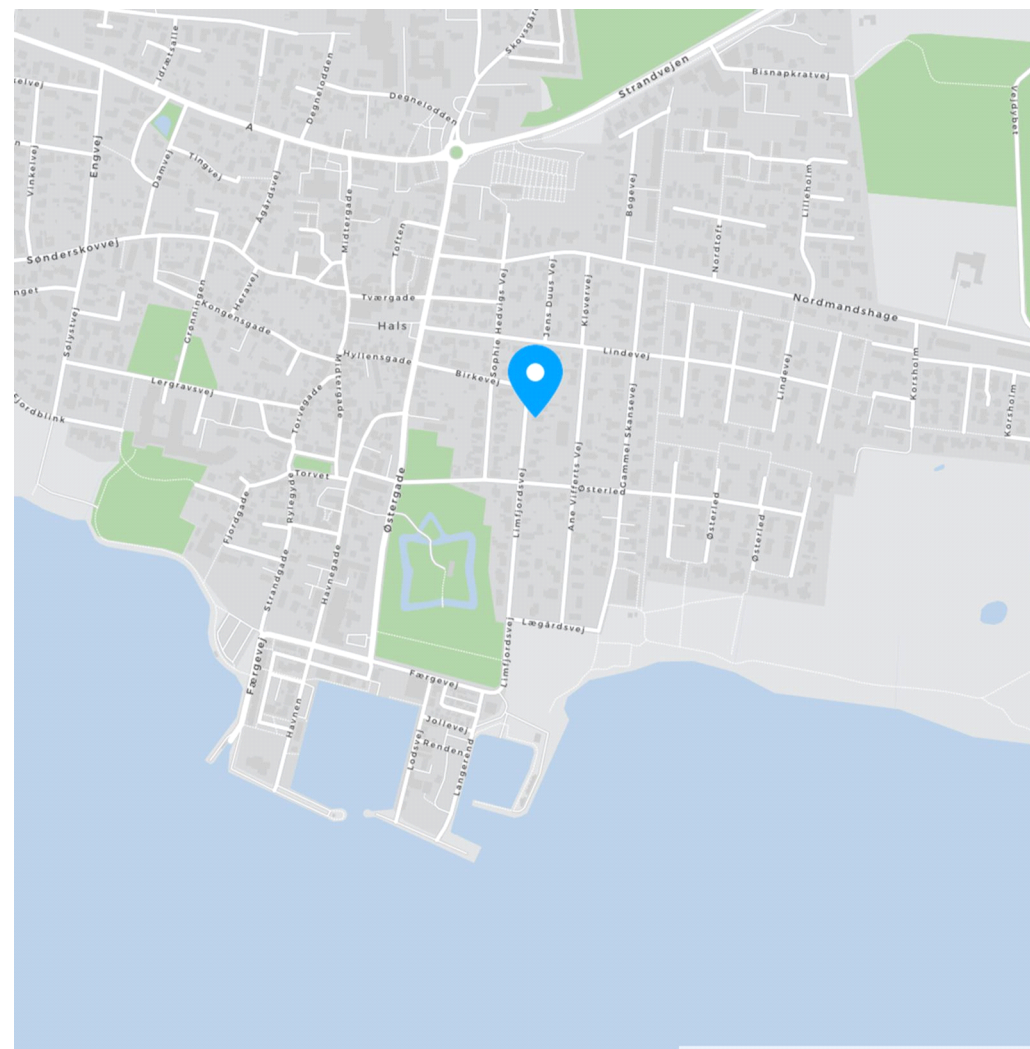
Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 ns Hals By, Hals
BFE-nr.:	3265154
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Hals Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960/1972

Arealer*

Grundareal:	714 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	998.000 kr.
Grundværdi:	280.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	798.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	224.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.03.1964 Dok om carport/garage mv.
24.02.1986 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.

Planer:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme 9.4.B3 - Nordmandshage, Lindevej, Østerled m.fl.
Byudvikling for Hals
Nr. 1 lyst d. 21.03.1964 lbnr. 930978-76 Tillægstekst Dok om carport/garage mv
Nr. 2 lyst d. 24.02.1986 lbnr. 930979-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Drivhus, Køleskab af mærket Senz, Komfur af mærket Siemens, Opvaskemaskine af mærket Siemens, Vaskemaskine af mærket Gram.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.385 Forbrug: 19,13 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærke varmemeforbrug 2025
Årsforbrug antal/enhed: 30,75 MWh
Årsudgift 24.500 kr.

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Jordforurening - områdeklassificering:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2024.



Adresse: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.072	Kontantpris/udbetaling	kr.	965.000
Grundskyld	kr.	1.658	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.650
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr.	980.296
Rottebekæmpelse - 2026	kr.	221			

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

Ejerudgift i alt 1 år

14.639

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.234 md./ 62.805 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.233 md./ 50.798 år v/25,40%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Limfjordsvej 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 448-0322
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 28.01.2026

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.

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
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	494.000	494.000	497.903	DKK	2,47	16.525	26,25	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

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. 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.

Du træffer dagligt Michael Steinmann Calundan & Camilla Hylby Rosengaard i butikken på Aalborgvej 19.