

REAL



Kongensgade 20, 9370 Hals

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	95
Kontant	1.045.000	Værelser	3
Ejerudgift	945	Grund m ²	358
Byggeår	1990	Energimærke	B

Sagsnr. **448-0352**

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: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026



Lyst og velholdt række- dobbelthus med sydvendt terrasse, carport og ugeneret have.

Velkommen til Kongensgade 20 i Hals – et særdeles velholdt og indbydende række- dobbelthus beliggende i rolige og attraktive omgivelser, hvor komfort, funktionalitet og hyggelige udearealer går op i en højere enhed.

Boligen er opført i 1990 og rummer hele 95 veldisponerede kvadratmeter, som fremstår lyse og indbydende. Hertil kommer en 19 m² stor carport med integreret redskabsrum, der giver gode opbevaringsmuligheder til både haveredskaber, cykler og øvrige fornødenheder.

Allerede ved ankomsten mødes man af en dejlig stor entré med god plads til både overtøj, sko og hverdagens praktiske opbevaring. Herfra er der adgang til boligens øvrige rum, som alle er indrettet med fokus på komfort og funktionalitet.

Det praktiske bryggers er indrettet med plads til både vaskemaskine og tørretumbler, hvilket gør hverdagens gøremål nemme og bekvemme. Badeværelset er rummeligt og velindrettet med bruseniche samt gode opbevaringsmuligheder.

Husets køkken fremstår hyggeligt og funktionelt med masser af skabs- og bordplads. Her er der desuden plads til en mindre spiseafdeling, hvor morgenkaffen kan nydes i rolige omgivelser. Køkkenet er indrettet med fokus på både funktionalitet og hyggelig atmosfære, hvilket gør det til et naturligt samlingspunkt i boligen.

Boligens hjerte er uden tvivl den store opholds- og spisestue, som imponerer med sit skønne lysindfald og sin rummelige indretning. Her er der god plads til både sofagruppe og spisebord, og de store vinduespartier skaber en lys og behagelig atmosfære året rundt. Fra stuen er der samtidig et flot kig til haven, som bidrager til følelsen af fred og privatliv.

En indflytningsklar bolig med masser af charme og en skøn, lukket have.

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: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026



Køkken



Spiseplads i køkken



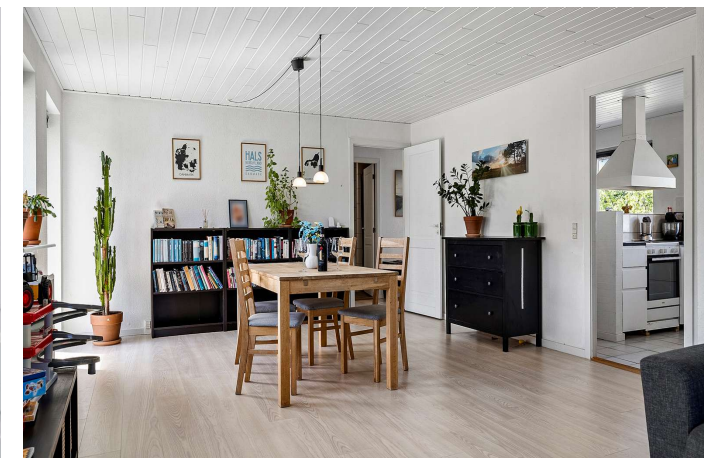
Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Spiseplads

Adresse: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

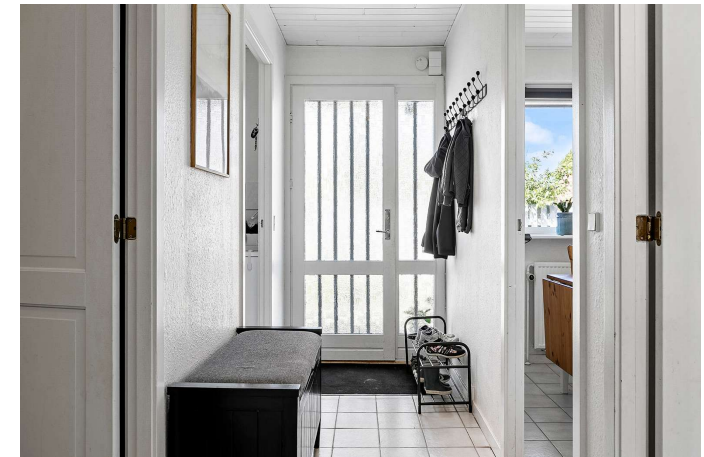
Dato: 19.06.2026



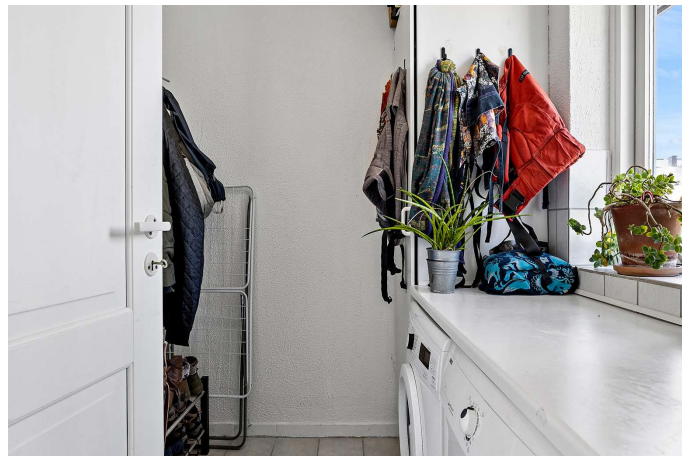
Spiseplads med udgang til terrasse



Opholdsstue



Entré / gang



Bryggers



Træterrassen



Haven med carport i baggrunden



Adresse: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026



Indkørsel til carport



Indkørsel til carport - aftenbillede

Adresse: Kongensgade 20, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
 Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026

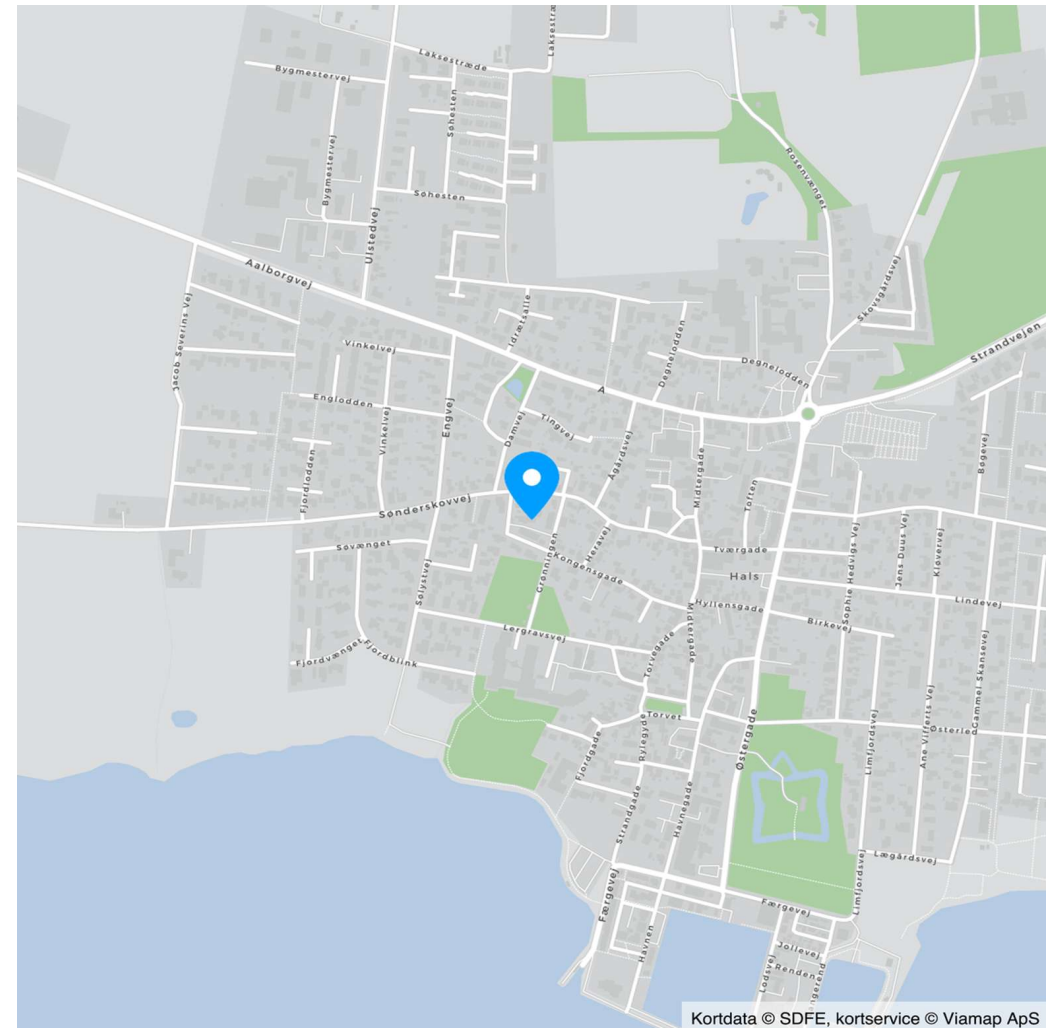


Vejledende tegning uden ansvar.



REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 59bl Hals By, Hals
BFE-nr.: 3267623
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 886.000
Grundværdi: 233.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 708.800
Grundlag for grundskyld: 186.400

Arealer**

Grundareal: 358 m²
Boligareal i alt: 95 m²
Øvrige arealer:
Carport: 19 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: 12.07.1895 - Dok om skel
- Nr. 2: 14.09.1990 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Tillige lyst pantstiften-
de.

Planer

Kommuneplan 9.4.B1 - Villabyen
Lokalplan 5.42 - Lokalplan 5.42 Bevarende lokalplan for Hals Midtby

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Scan Cool), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

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

Jordforurening

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.059 Forbrug: 11 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Det beregnede varmeforbrug er jf. ejendommens energimærke kr. 13.600,-

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 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"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.615	Kontantpris	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	1.379	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Rottebekæmpelse 2026	kr.	181	I alt	kr.	1.059.462
Husforsikring	kr.	2.581	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	kr.	11.345			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.725 md. / 68.705 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.579 md. / 54.944 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: Kongensgade 20, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0352
Ejerudgift/md.: kr. 945

Dato: 19.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 704.000
Nr. 4: hovedstol kr. 175.000
Nr. 5: hovedstol kr. 218.000
Nr. 6: hovedstol kr. 534.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.