

REAL



Østergade 21, 9370 Hals

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	133
Kontantpris	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.550	Grund m2	771
Byggeår/ombygget	1901/1961	Energimærke	D

Sagsnr. **448-0253**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

RealMæglerne Hals præsenterer nu denne villa beliggende på Østergade 21 i det idylliske Hals. Ejendommen, der er opført i 1901, emmer af klassisk charme og historie. Med sine 133 m² boligareal fordelt på to plan samt en stor kælder på 82 m², giver denne bolig masser af plads til både familie og gæster. Villaen rummer også muligheden for at generere lejeindtægter med to separate lejligheder.

Når du træder ind i stueetagen, bliver du straks mødt af et lyst og indbydende køkken. Køkkenet er rummeligt og funktionelt indrettet med moderne faciliteter, perfekt til madlavning og sociale sammenkomster. Herudover finder du et velindrettet badeværelse med bruseniche, et hyggeligt værelse og en stor stue, der er centrum for boligen. Den lyse stue har direkte adgang til en hævet træterrasse, hvor du kan nyde de solrige dage og de varme sommeraftener.

Den separate lejlighed på første sal byder på en dejlig atmosfære. Her finder du et stort soveværelse. Det fine køkken har en indbydende siddeplads. Funktionelt badeværelse. Den rummelige stue med ovenlysvinduer skaber en lys og luftig følelse. Herfra er der også en fantastisk udsigt til Skansen i Hals.

I kælderen på hele 82 m², hvor vaskerummet er placeret, er der masser af opbevaringsplads, og mulighed for at lave værksted eller endda mulighed for at etablere en hobby- eller aktivitetsrum.

Ejendommen inkluderer også en stor garage på 71 m², hvilket giver mulighed for opbevaring af biler, cykler og andre ting. Udenfor finder du en dejlig have, der indbyder til leg, afslapning og udeliv. Den hævede træterrasse er det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller grillfesterne om aftenen.

Østergade 21 er centralt beliggende i Hals, tæt på alle lokale faciliteter, skoler, indkøb og naturskønne områder. Her får du ikke bare en bolig, men en livsstil, hvor du kan nyde både byliv og naturoplevelser.

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: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025



Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

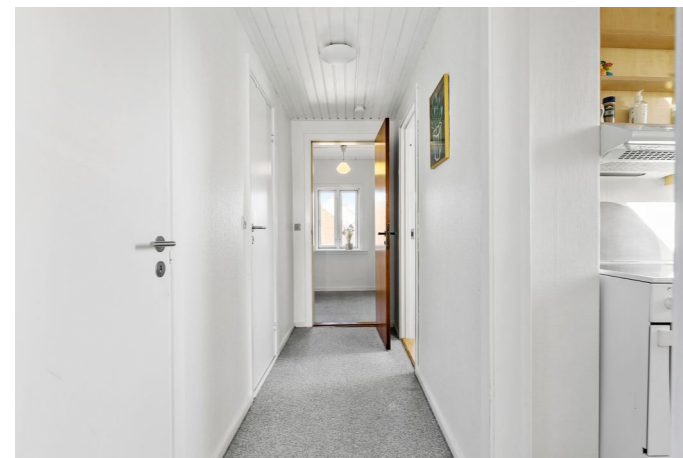




Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025



Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

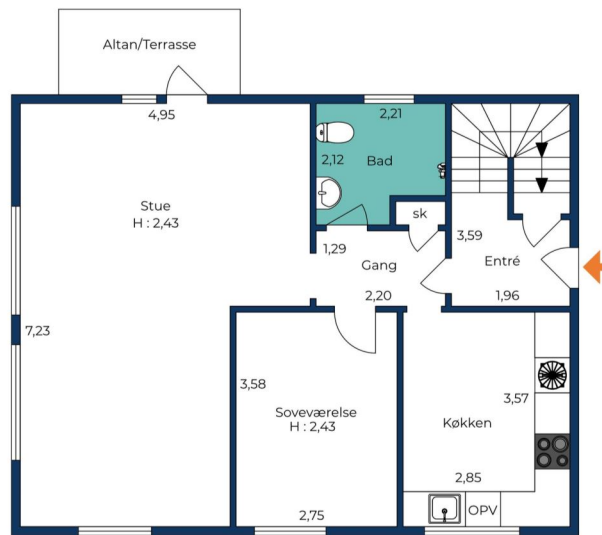


Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

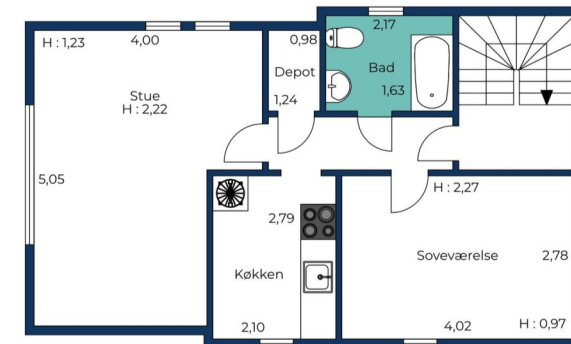
Dato: 06.12.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



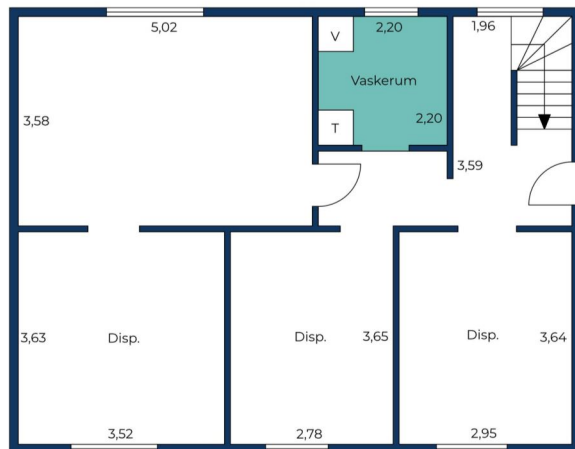
Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	49 v Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267126
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Hals Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Hals Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1901/1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.174.000 kr.
Grundværdi:	366.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	939.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	292.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	771 m ²
Boligareal i alt:	133 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	51 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	82 m ²
Garage:	71 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.07.1895 Dok om rette skel.
24.09.1955 Dok om oversigt mv.
20.04.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.

Planer:

Lokalplan 5.42 - Bevarende lokalplan for Hals Midtby.
Kommuneplanramme 9.4.D1 - Aalborgvej og Østergade.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur. Emhætte. Køle- fryseskab. Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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:

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 A/S, Alm. Brand Forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er jf. www.kulturarv.dk klassificeret med bevaringsværdi 5.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.560 Forbrug: 15,24 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Hals Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Jf. energimærket, der er udarbejdet i marts 2021, er det beregnede varmemeforbrug på 26,83 MWh svarende til kr. 17.683,-

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Østergade 21, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.790	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.167	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.036	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	6.413	I alt	kr.	1.213.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			
			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		18.605			

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/nettoydelelse 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.346 md./ 76.157 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.130 md./ 61.565 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 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: 06.12.2025
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: Østergade 21, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0253
 Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/4,1% Obligationslån	Obligationslån	622.088	622.088	656.056	DKK	4,13	78.617	11,25	3,68			Nej	
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	99.403	99.403	101.961	DKK	5	10.328	15,25	5,66			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.