



REAL

Idrætsalle 26, 9370 Hals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.229	Grund m ²	714
Byggeår/ombygget	1985/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **448-0330**

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: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Familievenlig villa med god planløsning og attraktiv beliggenhed i Hals

På Idrætsalle 26 i 9370 Hals finder I denne velholdte villa fra 1984, der byder på 133 m² bolig samt en rummelig udestue på 23 m². Her får I et solidt og velfungerende hjem med masser af potentiale for at sætte jeres eget præg – perfekt til børnefamilien, der ønsker god plads og en tryk hverdag tæt på alle faciliteter.

Villaens planløsning er gennemtænkt og ideelt til en voksen- og børneafdeling. Forældreafdelingen rummer soveværelse samt husets badeværelse, mens børneafdelingen byder på to gode værelser. Boligens naturlige samlingspunkt er den store stue, hvor der er rigeligt med plads til både sofaarrangement og spisebord. Herfra er der direkte udgang til den store udestue, som forlænger udesæsonen og giver ekstra opholdsareal. Køkkenet fremstår funktionelt med god skabs- og bordplads. En halvmur adskiller køkkenet fra en ekstra spiseplads, hvilket skaber et åbent og socialt miljø, og også herfra er der udgang til udestuen. Derudover rummer boligen et praktisk bryggers med egen indgang – ideelt i en travl hverdag.

Udestuen har store skydedøre ud mod fliseterrassen, som indbyder til hyggelige stunder og sommerens grillmiddage. Haven er overskuelig og samtidig spændende at gå på opdagelse i for både børn og voksne. Til ejendommen hører desuden carport samt opbevaringsskur.

Beliggenheden er særdeles attraktiv. I bor blot ca. 150 meter fra hal, fodboldbaner og motionscenter, 300 meter fra Hals skole og børnehave, 250 meter fra busstoppested med forbindelse mod Aalborg og kun 300 meter fra Rema 1000. Alt er således inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Hals er en charmerende og børnevenlig by med et aktivt lokalsamfund, gode fritidstilbud og ikke mindst de populære sandstrande langs Kattegat. Samtidig byder byen på hyggeligt havnemiljø, indkøbsmuligheder og smuk natur lige uden for døren.

Alt i alt en ideel bolig for børnefamilien, der ønsker en velholdt villa med god plads, tryk beliggenhed og nærhed til både hverdagens nødvendigheder 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: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Stue



Stue med spiseplads



Stue med spiseplads og udgang til udestue



Udestue



Udestue



Stue

Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Stue



Køkken med spiseplads



Køkken med spiseplads



Køkken med spiseplads



Køkken



Soveværelse

Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Facade af boligen



Carport



Terrasse



Terrasse



Baghave

Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Baghave



Baghave og gennemgang til carport



Baghave med skur og drivhus



Baghave med drivhus

Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
 Kontantpris: kr. 1.195.000

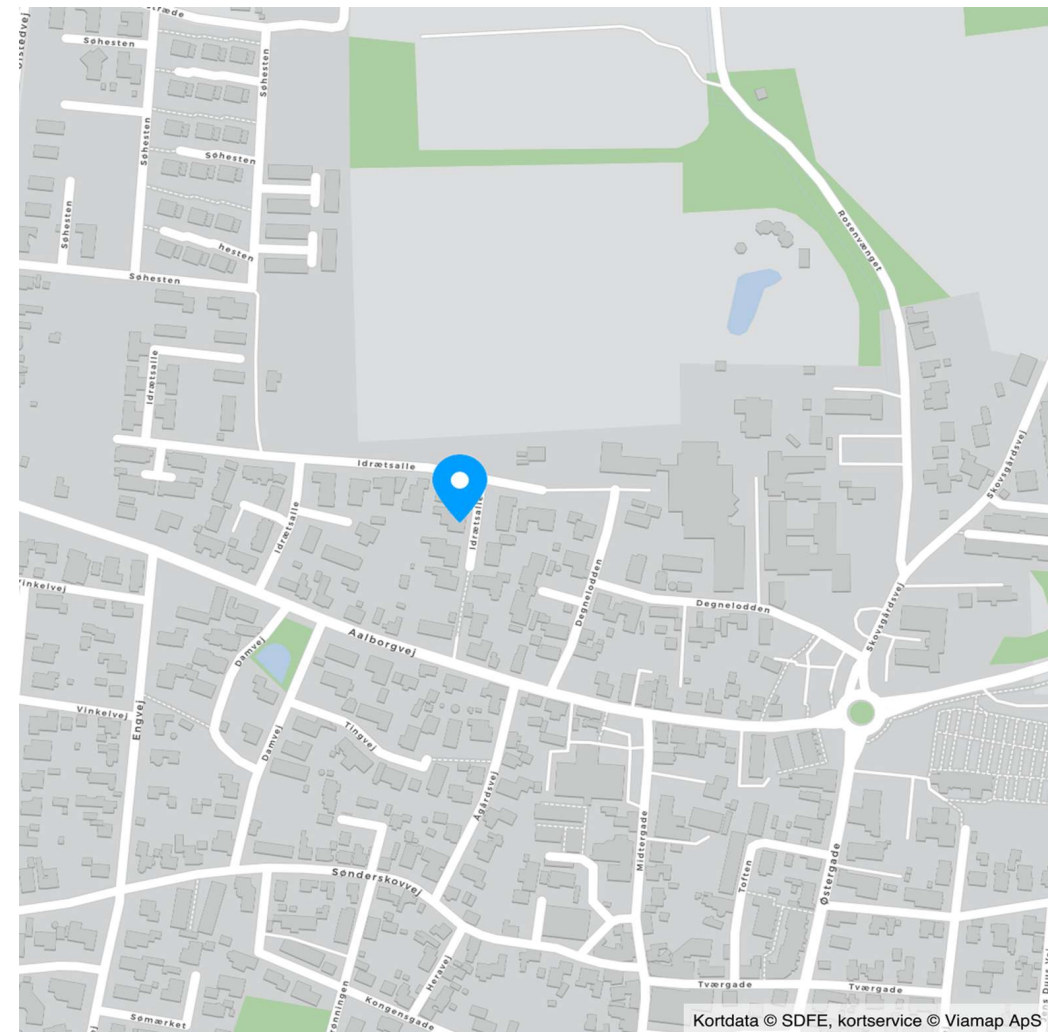
Sagsnr.: 448-0330
 Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 65cs Hals By, Hals
BFE-nr.: 3267971
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1985/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.204.000
Grundværdi: 294.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 963.200
Grundlag for grundskyld: 235.200

Arealer**

Grundareal: 714 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 23 m²
Carport: 35 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 rette skel
- Nr. 2: 11.03.1930 - Dok om kloakafgift
- Nr. 3: 03.02.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 01.04.1980 - Lokalplan nr. 503
- Nr. 5: 24.02.1986 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplanramme 9.4.B1 - Villabyen
Lokalplan 5.03 - Lokalplan 5.03 Boligområdet Idrætsalle

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch). Komfur (Voss). Emhætte (Cata). Køleskab (Gorenje). Skabsfryser (Wasco). Vaskemaskine (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 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.: 16.600 Forbrug: 18 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.912	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.740	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	1.204.050
Rottebekæmpelse 2026	kr.	244	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.		
Husforsikring	kr.	4.334			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.747		

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.294 md. / 63.533 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: 30.04.2026

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: Idrætsalle 26, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 448-0330
Ejerudgift/md.: kr. 1.229

Dato: 11.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 765.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.