

REAL



Engvej 6, 9370 Hals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	658.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.154	Grund m ²	800
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **448-0213**

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: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Date: 18.05.2026



Hyggeligt træhus i hjertet af Hals – med mulighed for flexbolig og skøn beliggenhed tæt på by og havn

På Engvej 6 i Hals finder du dette hyggelige træhus på 85 m², som er ideelt både som helårsbolig og fritidsbolig – med mulighed for at søge flexboligtilladelse.

Boligen er centralt beliggende i Hals by og byder på en velindrettet planløsning med tre gode værelser, en entré samt et lyst og indbydende køkken-almrum. Køkkenet har fin plads til spisebord og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt med direkte udgang til terrassen. Stuen fremstår hyggelig og varm med brændeovn.

Udendørs får du en overskuelig og nem have med flere gode terrasse miljøer.

Til ejendommen hører desuden en carport samt et udhus på 29 m², hvilket giver gode opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Der er kun ca. 100 meter til busstoppested med forbindelse mod Aalborg, ca. 500 meter til indkøb, 700 meter til skole og blot omkring 1 km til den hyggelige havn.

Hals er en charmerende kystby ved Limfjorden, kendt for sin maritime stemning, hyggelige havnemiljø og skønne natur. Byen byder på gode indkøbsmuligheder, spisesteder og et aktivt lokalmiljø.

Området er særligt populært for sin nærhed til både fjord og strand, hvor der er rig mulighed for badeliv, sejls og naturoplevelser. Samtidig er der nem adgang til Aalborg, hvilket gør Hals til et attraktivt valg for både fastboende og fritidsboligkøbere.

En velbeliggende og charmerende bolig med mange muligheder.

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: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026



Køkken med spiseplads



Spiseplads med udgang til terrasse



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue med brændeovn



Opholdsstue med brændeovn

Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026



Køkken



Køkken



Spiseplads med udgang til terrasse



Spiseplads med udgang til terrasse



Fordelingsgang



Værelse / Kontor

Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026



Soveværelse



Fordelingsgang



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stor terrasse

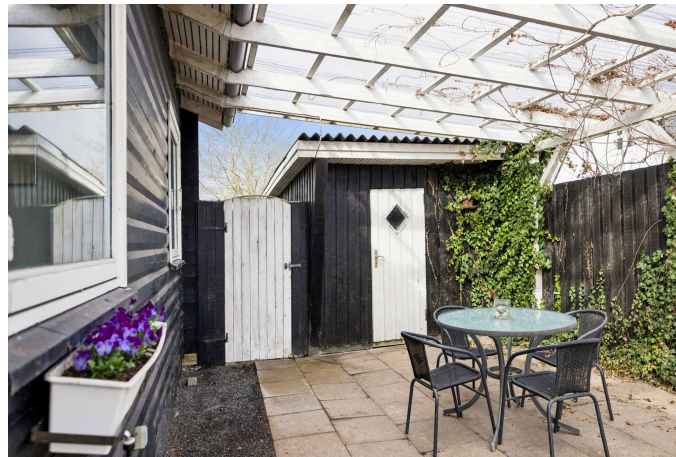
Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026



Set fra vejen



Overdækket indkørsel



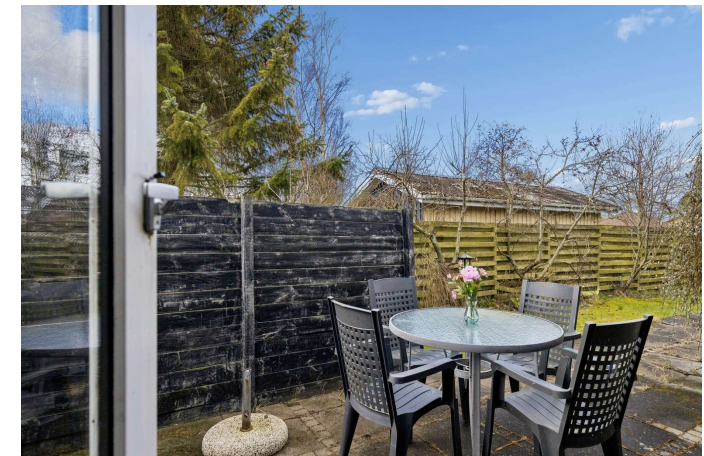
Haven



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026



Terrasse



Haven

Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

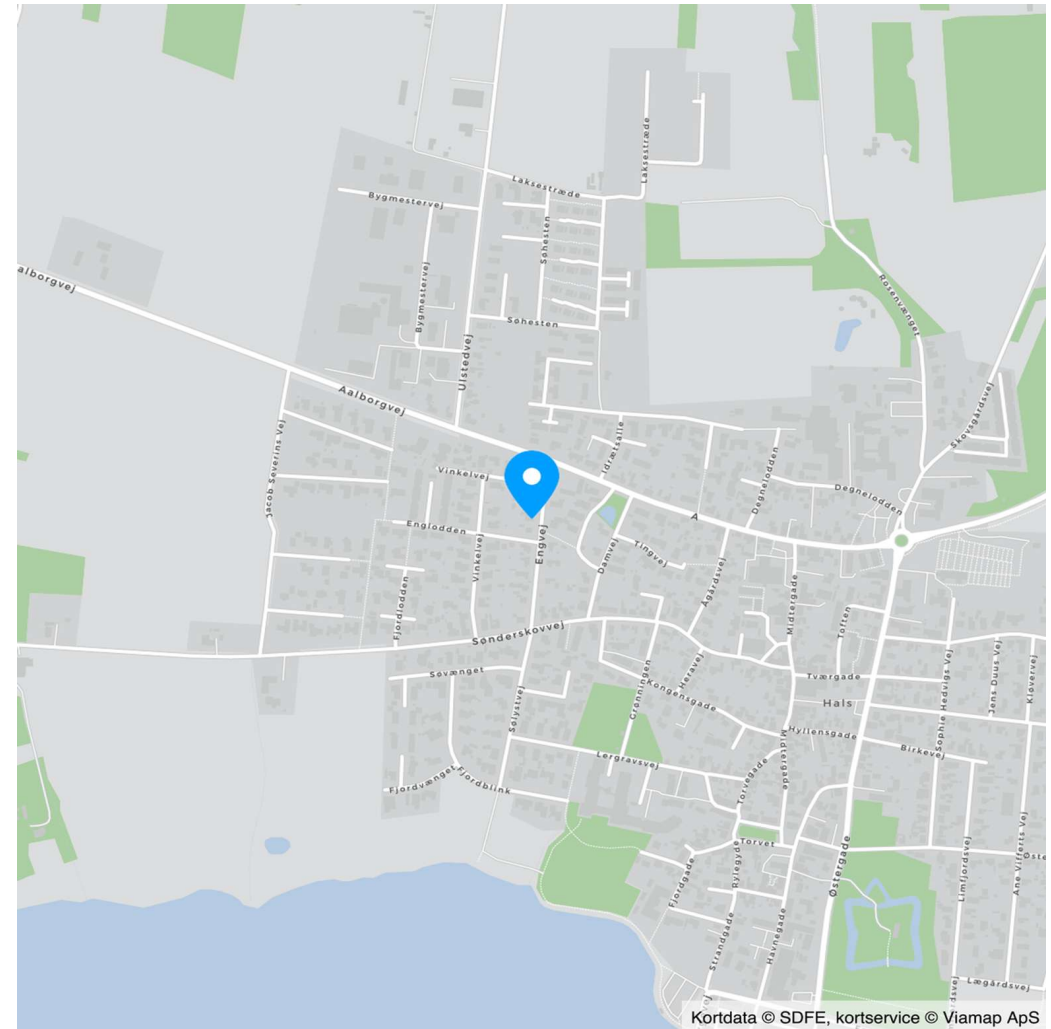
Dato: 18.05.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kort

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 52æ Hals By, Hals
BFE-nr.: 3267311
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 795.000
Grundværdi: 299.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 636.000
Grundlag for grundskyld: 239.200

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 21 m²
Udhus: 8 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 9.4.B2 - Engvej, Sølystvej, Jacob Severins Vej m.fl.

Tilbehør:

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

, Køle/fryseskab (Candy), Emhætte (Voss), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej 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 ved 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.: 6.511 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges eller udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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 D



Adresse: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.244	Kontantpris	kr.	658.000
Grundskyld	kr.	1.770	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.850
Skorstensfejer 2026	kr.	505	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	4.566	I alt	kr.	672.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	181			
Renovation	kr.	3.588			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.854			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.671 md. / 44.052 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.935 md. / 35.224 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: Engvej 6, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 658.000

Sagsnr.: 448-0213
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 18.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 880.000

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.