



REAL

Idrætsalle 24, 9370 Hals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.344	Grund m2	725
Byggear	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **448-0180**

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: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Idrætsalle 24 i Hals - et herligt familiehjem med plads til både leg og hygge. Huset oses af hygge og varme, og et er tydeligt, at ejerne har passet godt på det gennem årene.

Med en størrelse på 160 kvadratmeter byder villaen på masser af plads til familien, og med en tilhørende garage på 47 kvadratmeter er der også rig mulighed for opbevaring af bil og diverse ejendele.

Beliggenheden på Idrætsalle 24 er ideel for familien, der ønsker en aktiv hverdag. Huset ligger på en blind vej og lige ved Hals stadion, hallen og motionscenter, hvor man kan dyrke diverse idrætsgrene og holde sig i form. Derudover er der kort afstand til skolen, så børnene nemt og sikkert kan komme frem og tilbage uden at skulle krydse trafikerede veje. I gåafstand fra huset finder man indkøbsmuligheder, så man nemt kan handle ind til hverdag og weekend. Skoven ligger også tæt på, og her kan man gå lange ture, løbe eller cykle i naturen. Ved skolens bålplads kan man hilse på kaniner og geder og nyde naturen i fred og ro.

Udendørs byder haven på masser af muligheder for leg og afslapning. Haven er velholdt og nem at holde, og her er plads til både trampolin, sandkasse og hængekøje. En af de helt unikke ting ved Idrætsalle 24 er den dejlige sydvendte terrasse, der er perfekt til at nyde solen og de lange sommeraftener. Terrassen har direkte udgang fra såvel stuen som et af værelserne, hvilket giver en fantastisk mulighed for at integrere udelivet i hverdagen. Vinduer og udvendige døre i huset er malet mahognitræ.

Indenfor præsenterer villaen sig med en klassisk 80'er stil, der emmer af hygge og varme. Opholds- og spisestuen vender mod haven, mens køkkenet er indrettet mod forhaven og vejen. Boligen er indrettet med 4 værelser, køkken med spiseplads, en spisestue som fører videre til opholdsstuen med en brændeovn, der spreder varme og hygge på kolde vinterdage, badeværelse, bryggers og et gæstetoilet og en lille forgang.

Velkommen til Idrætsalle 24 – Dit kommende hjem

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 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025



Adresse: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

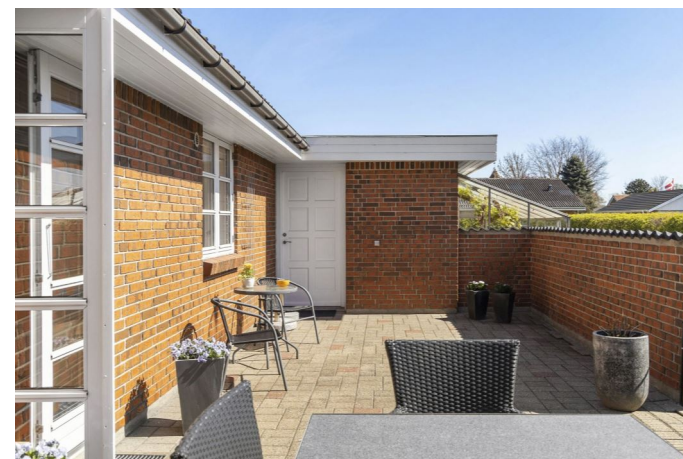
Dato: 03.10.2025



Adresse: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025



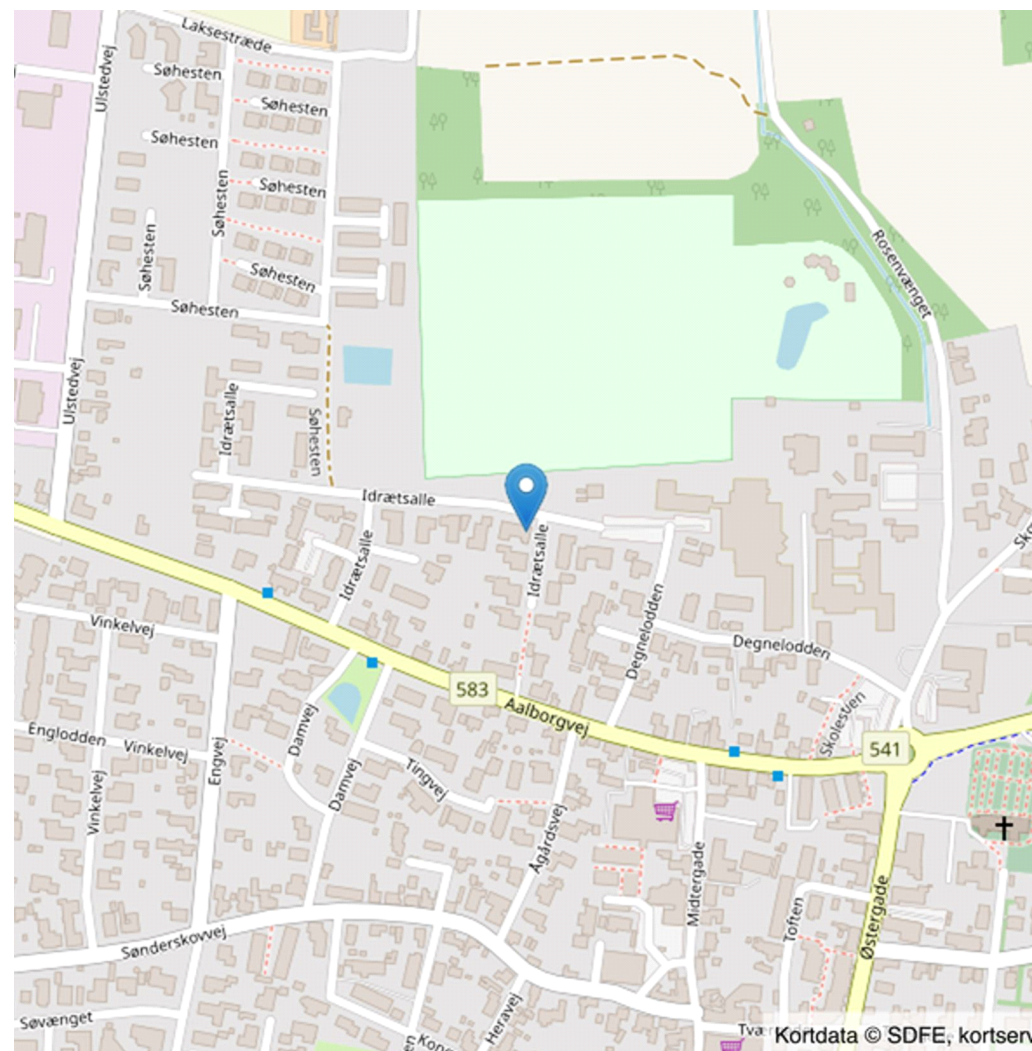
Adresse: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025



Dato: 03.10.2025





Adresse: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 cr Hals By, Hals
BFE-nr.:	3267970
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Hals Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Hals Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1983

Arealer*

Grundareal:	725 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	47 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:	1.412.000 kr.
Grundværdi:	293.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.129.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	234.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.07.1895 Dok om rette skel.
11.03.1930 Dok om kloakafgift.
03.02.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt.
26.02.1980 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt.
01.04.1980 Lokalplan nr. 5.03.
17.11.1986 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt.

Planer:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- fryseskab af mærket Frigor. Gaskomfur af mærket Smeg. Emhætte af mærket Smeg. Opvaskemaskine af mærket Siemens.
Vaskemaskine af mærket Zanussi. Tørretumbler af mærket Bosch.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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 A/S, Alm. Brand Forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 17,41 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Hals Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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 C.



Adresse: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.761	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.735	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	4.443	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	1.716.307
Skorstensfejning	kr.	486	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.		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	201			

Ejerudgift i alt 1 år

16.125

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.015 md./ 108.184 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.282 md./ 87.385 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: 03.10.2025
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: Idrætsalle 24, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 448-0180
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 03.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Boligbeskatning:

I 2024 trådte en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ang. ejendommens brændeovn:

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

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.