

Østergade 2C, st., 9370 Hals

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**177**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.437**		
Byggeår/ombygget	**1897/1993**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **448-0372**

RealMæglerne Hals ApS
Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
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: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Indflytningsklar og eksklusivt moderniseret ejerlejlighed på hele 177 m² i hjertet af Hals

Velkommen til Østergade 2C, st. – en særdeles rummelig og gennemført moderniseret ejerlejlighed, hvor komfort, kvalitet og moderne indretning går hånd i hånd.

Allerede ved ankomsten mødes man af en privat trappeopgang på 15 m², som giver en flot og præsentabel entré til boligen. Herfra træder man ind i den lyse og indbydende entré med masser af garderobeplads i de mange skabe, der sikrer optimale opbevaringsmuligheder.

Fra entréen er der adgang til et stort og stilfuldt badeværelse med bruseniche samt god plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Derudover findes et flot gæstetoilet, som ligeledes er praktisk placeret i entréen.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende store køkken/alrum og stue, som nås gennem en elegant dobbelt fransk dør. Det store opholdsrum fremstår lyst og indbydende med et skønt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er god plads til både spiseafdeling og hyggelig opholdsstue, hvilket skaber de perfekte rammer for både hverdagsliv og gæstebesøg.

Lejligheden rummer desuden tre flotte og lyse værelser, som giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten behovet er soveværelser, kontor eller hobbyrum.

Komforten er i top med gulvvarme i hele lejligheden, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Fra køkkenet er der desuden direkte udgang til en dejlig flisebelagt terrasse og tilhørende have, hvor sommerdagene kan nydes i rolige omgivelser. Til boligen hører desuden eget redskabs- og cykelskur, som giver ekstra opbevaringsplads.

Her får du en sjældent udbudt ejerlejlighed med villa-fornemmelse, masser af plads og en attraktiv beliggenhed centralt i Hals by.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Visualisering af spise- og opholdsstue



Ejendommen



Køkken med udgang til terrasse



Hall / Trappeopgang



Entré



Entré med garderobeplads

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Gæstetoilet



Spisestue



Køkken med udgang til terrasse og have



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

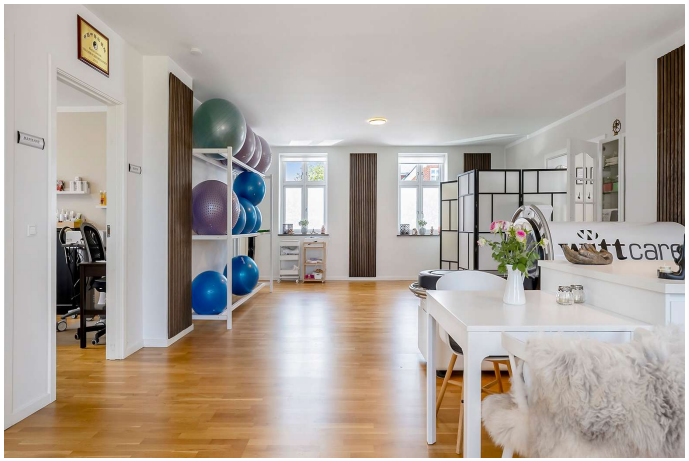
Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Køkken



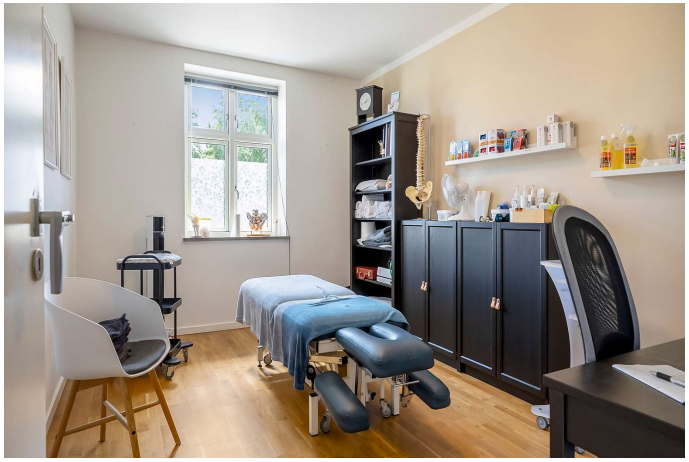
Spise- og opholdsstue



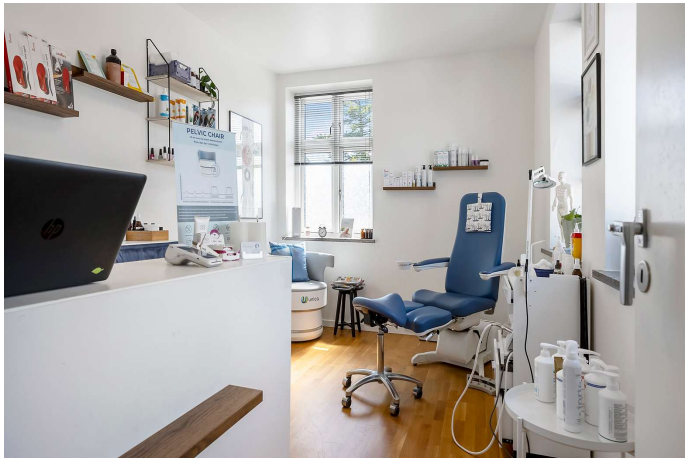
Opholdsstue



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

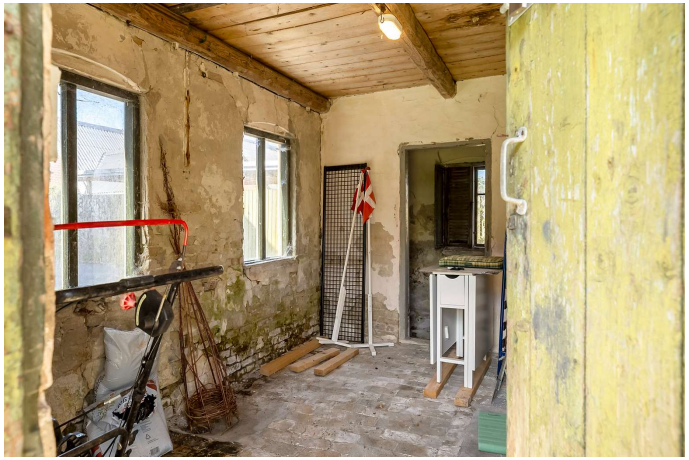
Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Haven og bygning med redskabsrum



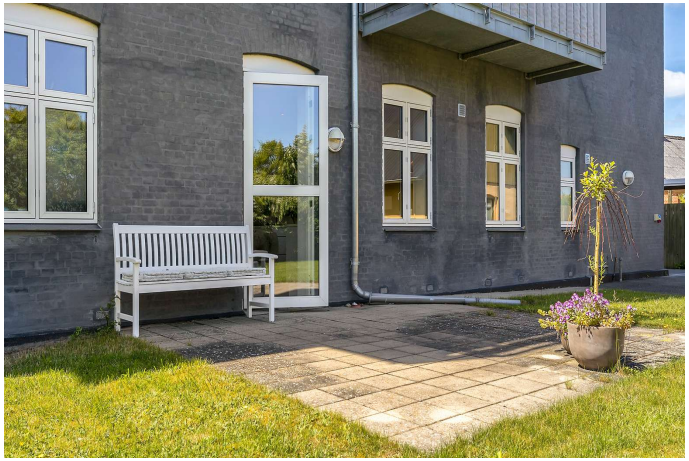
Redskabsrum / Cykelskur



Haven



Ejendommen set fra haven



Terrassen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Indgangsparti på siden af bygningen



Aftenbillede

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

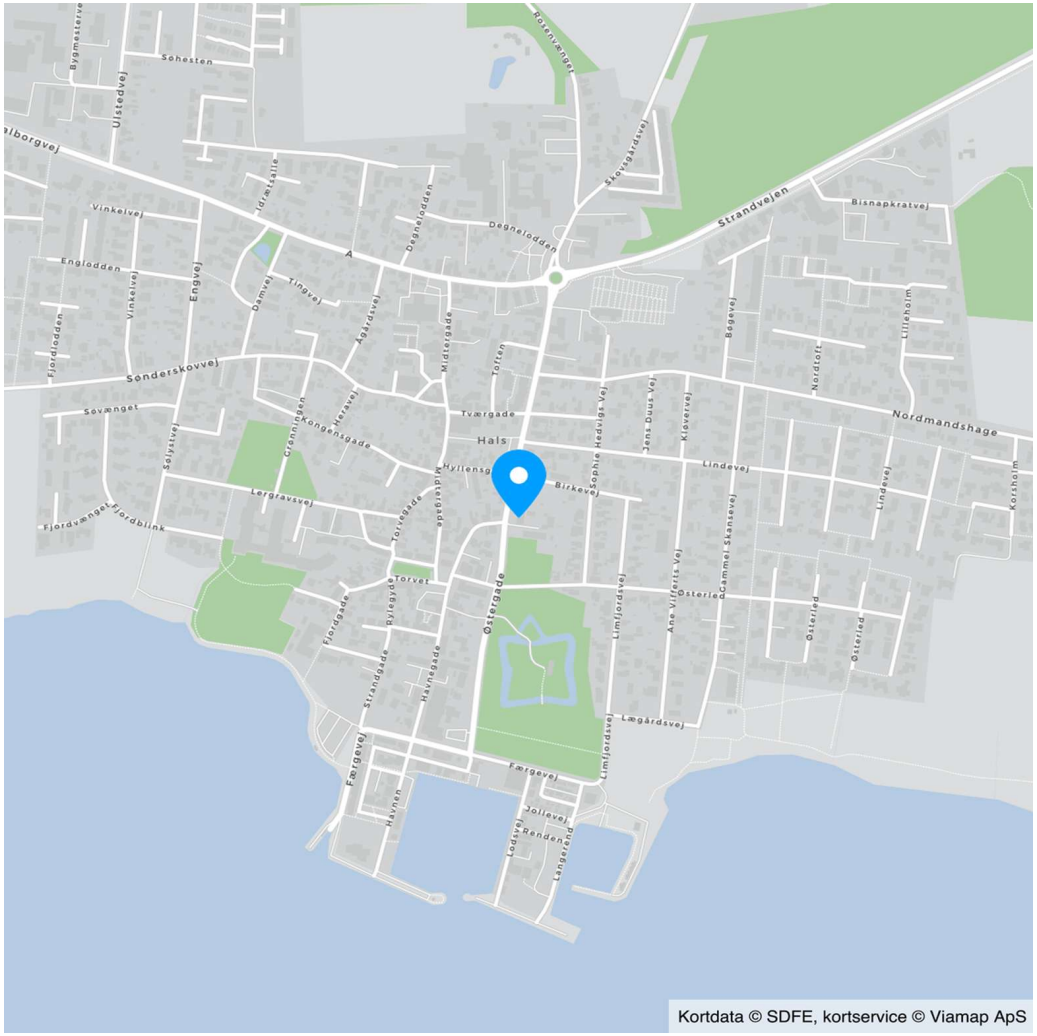
Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kort

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	195a Hals By, Hals
BFE-nr.:	100270939
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1897/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.380.000
Grundværdi:	827.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.904.000
Grundlag for grundskyld:	661.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	151 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	151 m^2
BBR-boligareal:	177 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 25.08.1971 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

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

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

Ovn (Gram, 2025), Køle/fryseskab (Atlas), Emhætte (Siemens), Kogeplade (Ukendt), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstedernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.319 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi - Kulturarv
Jf. www.kulturarv.dk, har ejendommen en bevaringsmæssig værdi på 4. Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karakterne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fællesudgifter til ejerforeningen
Udgifterne til el-, vand- og varmeforbrug er indeholdt i fællesudgiften som pt. er kr. 14.400,- årligt. Nuværende ejer har nedsat fællesudgift, idet ejer har påtaget sig vicevært-, bogholderi- og sekretærfunktion for ejerforeningen. Normal fællesudgift uden disse funktioner er kr. 26.400,- årligt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hals ApS
CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. +4598750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0372
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.710
Grundskyld	kr.	4.896
Rottebekæmpelse 2026	kr.	233
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	14.400
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.239

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
I alt	kr.	1.908.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.543 md. / 102.512 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Østergade 2C, st., 9370 Hals Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 448-0372 Ejerudgift/md.: kr. 2.437	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.001.000 Nr. 4: hovedstol kr. 739.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 3
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Parkeringsplads og redskabsskur.

Fællesfaciliteter
Parkeringspladser foran bygningen, haveareal bag ved bygningen og haveskur

Kontantbehov ved køb
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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.