



**REAL**

## Havnen 10, 1., 9370 Hals

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.167</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1998</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **448-0308**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026



### Flot lys ejerlejlighed med enestående havneudsigt!!!

Velkommen til Havnen 10, 1. sal – en skøn lys lejlighed beliggende i hjertet af Hals, hvor du kan nyde den enestående udsigt over både havnen og det pulserende liv omkring Hals Havn. Denne store, lyse ejerlejlighed på 90 m<sup>2</sup> kombinerer moderne komfort med en fantastisk placering, som giver dig mulighed for at opleve den maritime stemning hver dag.

Lejligheden byder velkommen med en rummelig entré, der er udstyret med masser af skabsplads – perfekt til opbevaring af både tøj og sko. Herefter kommer du ind til det store opholdsareal som giver rig mulighed for at indrette sig efter egne ønsker, og et potentiale for at skabe et ekstra værelse der vil gøre lejligheden yderligere fleksibel – ideel til børnefamilien, parret eller til dig, der ønsker en ekstra funktion til gæsteværelser eller kontor. Fra opholdsrummet er der desuden udgang til en stor vestvendt altan hvor der er god plads til at sidde og f.eks. grille og nyde aftensolen.

Herfra træder du ind i det åbne og indbydende opholdsrum, hvor stue og køkken er i perfekt harmoni. Det moderne køkken er veludstyret med alle nødvendige hårde hvidevarer, hvilket gør madlavningen nem og behagelig. Køkkenet har en åben forbindelse til stuen, hvilket skaber en hyggelig atmosfære og gør det nemt at underholde gæster eller følge med i livet udenfor. Fra stuen kan du, fra den franske altan, nyde den betagende udsigt over havneområdet og den maritime aktivitet, der udfolder sig foran dine øjne – det perfekte sted at nyde en kop kaffe om morgenen eller en afslappende aften med udsigt over lystbådehavnen.

De to gode værelser er indrettet med komfort og funktionalitet for øje. Det ene værelse er udstyret med indbyggede skabe, hvilket giver god opbevaringsplads, mens det andet værelse kan bruges som soveværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Lejligheden fremstår nymalet og indflytningsklar, så du kan flytte direkte ind og begynde at nyde livet i Hals uden forsinkelser.

Denne lejlighed er ideel til både ejerlejlighedskøbere eller til investorer, der overvejer et forældre køb eller udlejning. Muligheden for at leje ud til både studerende, feriegæster eller fastboende gør denne bolig til en rigtig god investering.

### 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: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026



Ejendommen set fra havnen



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Facadebillede



Visualisering

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026



Vestvendt altan



Opholds- og spisestue



Køkken



Visualisering



Badeværelse

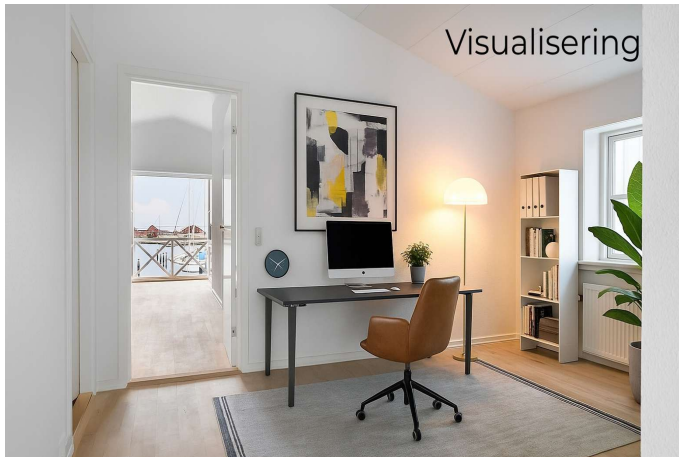


Badeværelse

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026



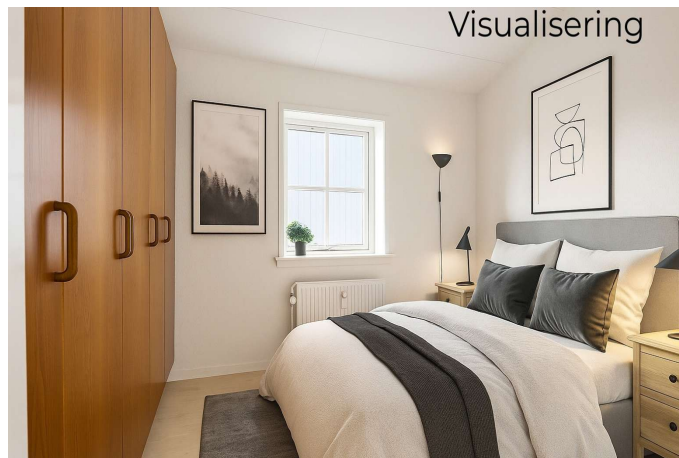
Visualisering af kontor



Opholdsrum uden visualisering



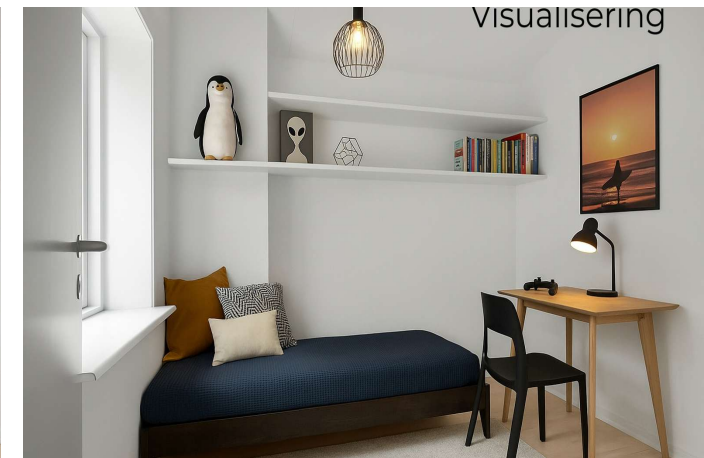
Entré med garderobe



Visualisering af soveværelse



Soveværelse uden visualisering

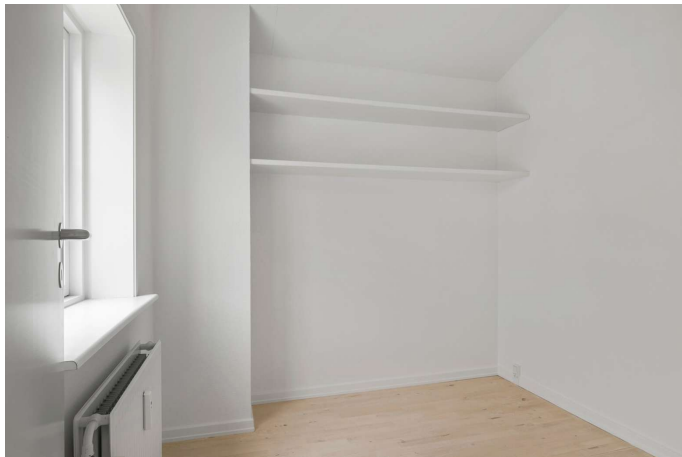


Visualisering af værelse

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026



Værelse uden visualisering



Parkering ved ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Aftenbillede af ejendommen

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

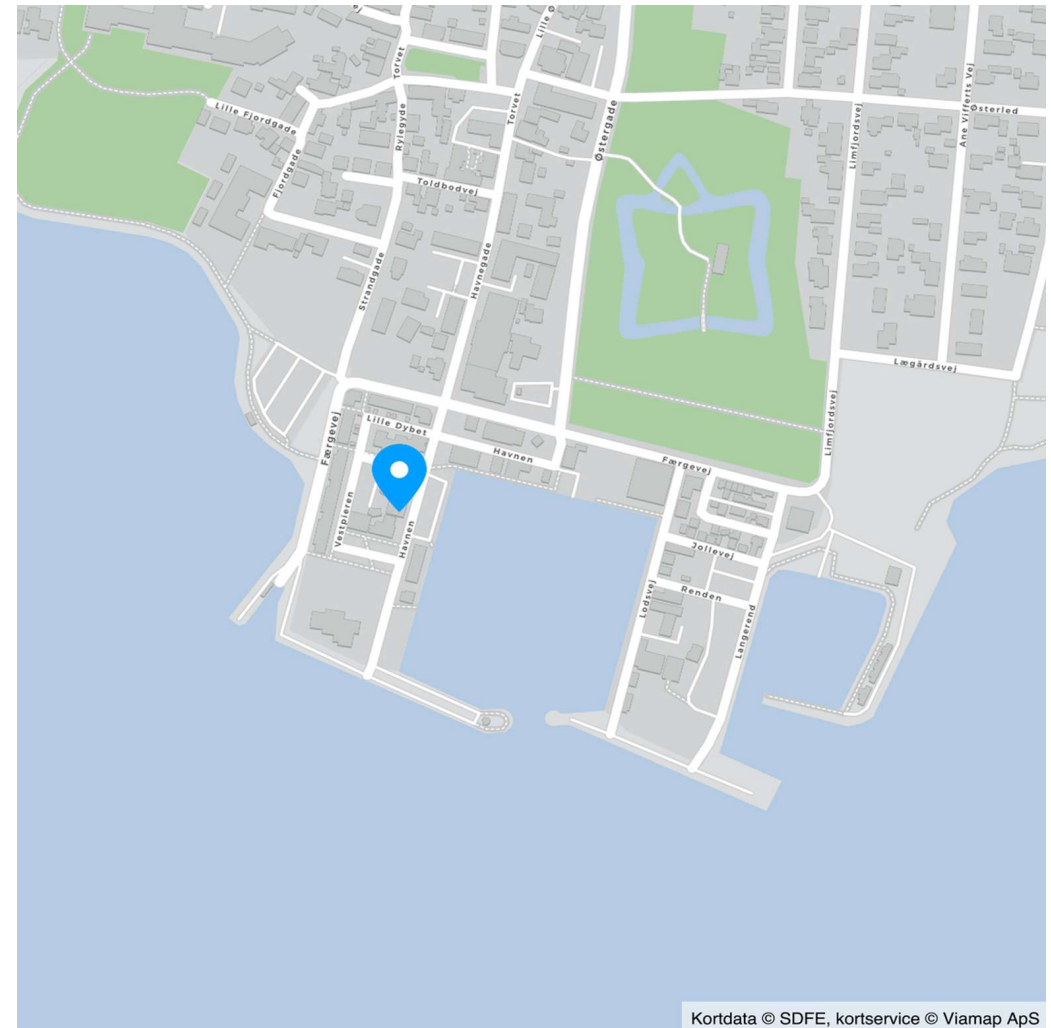
Sagsnr.: 448-0308  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus  
 Kommune: Aalborg  
 Matr.nr.: 223b Hals By, Hals  
 BFE-nr.: 393273  
 Ejerl. Nr.: 2  
 Zonestatus: Byzone  
 Vej: Offentlig vej  
 Opført/ombygget år: 1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.461.000  
 Grundværdi: 591.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.168.800  
 Grundlag for grundskyld: 472.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 90 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 90 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 90 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 14.05.1996 - Dok om trafikhavn brugsret fyr mv  
 - Nr. 2: 12.06.1998 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 222A  
 - Nr. 3: 12.06.2025 - Ejerforeningen Havnen 10, 9310 Hals, CVR-nr.: 45424804

**Planer**

Kommuneplan 9.4.C2 - Vestpieren  
 Lokalplan 5.23 - Lokalplan 5.23 Hals havn

Tilbehør:

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

Kogeplade (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Emhætte (Ukendt), Ovn (IKEA, 2 stk.), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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.

#### Områdeklassificering:

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.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A conto forbrug pr. md.:

Vand kr. 500,-

Varme kr. 667,-

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

#### Husdyr:

Husdyr er tilladt.

#### Udlejning:

Udlejning er tilladt.

#### Styling:

Prøv selv at style lejligheden med andre farver på vægge og andre typer gulv her: <https://cdn.diakrit.com/product/styling/13359880>

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.961	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Rottebekæmpelse	kr.	46	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	16.500	I alt	kr.	1.910.075

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. 26.006

**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 10.342 md. / 124.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.272 md. / 99.261 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: 01.06.2026

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: Havnen 10, 1., 9370 Hals  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 448-0308  
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 03.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 930.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 1.000.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Havnen 10, 9370 Hals  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 50 / 50  
Tinglyst: 90 / 207  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Der er brugsret til aflåst cykelskur samt mulighed for parkering ved lejligheden.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.