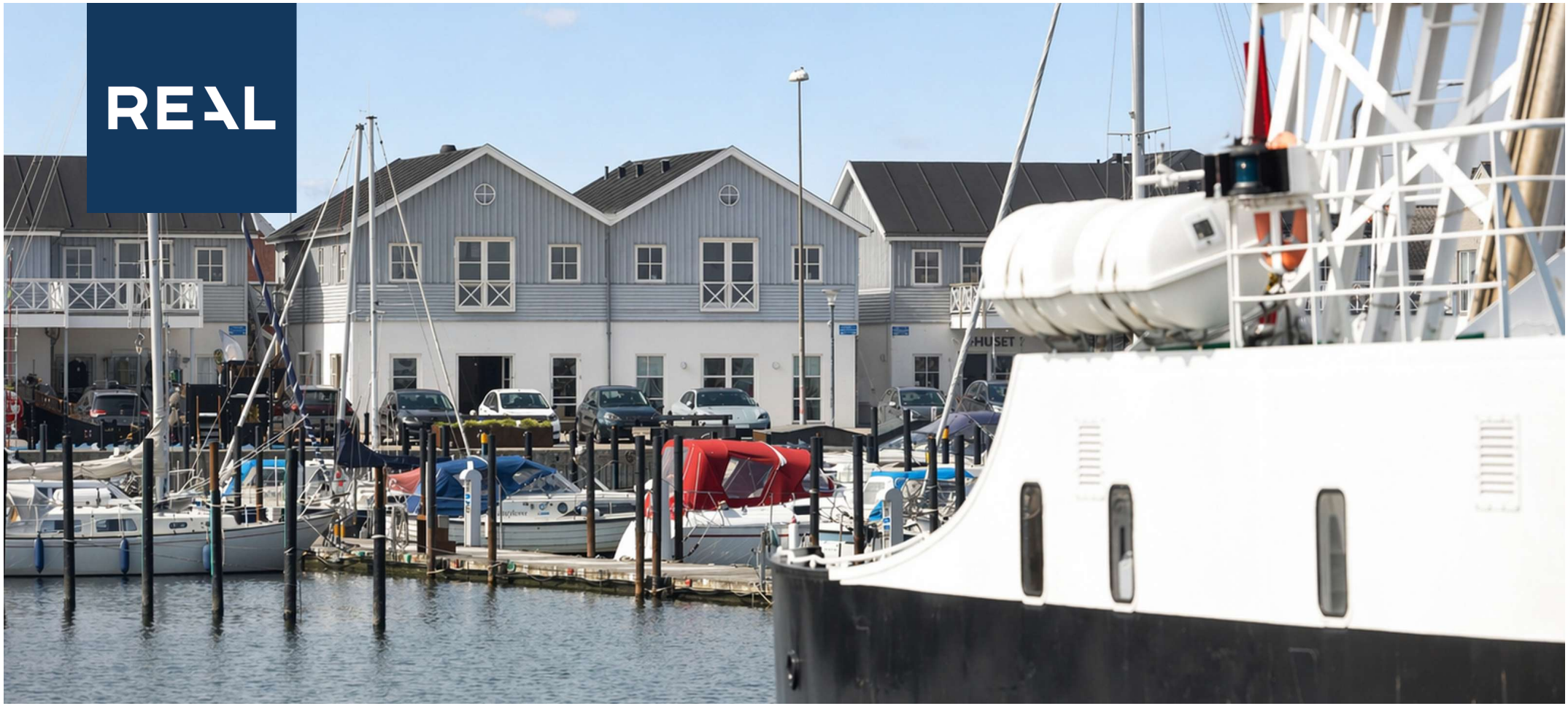


Havnen 10, 1., 9370 Hals

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**90**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.167**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1998**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **448-0308**

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

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

Dato: 23.10.2026



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 m² 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 forsinkelse.

Denne lejlighed er ideel til både ejerlejlighedskøbere eller til investorer, der overvejer et forældrekøb 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

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

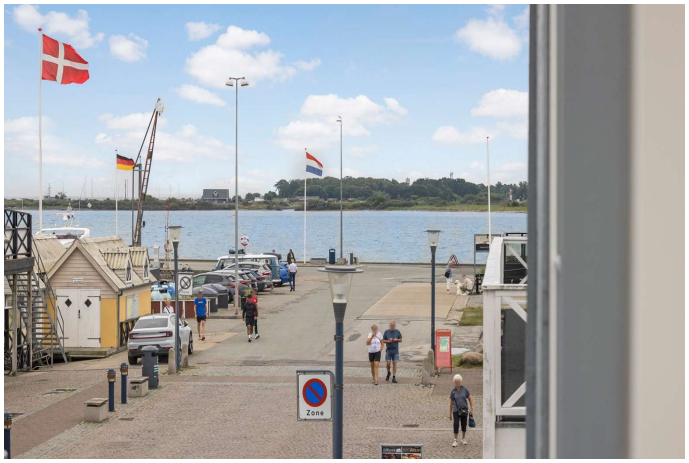
Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 23.10.2026



Ejendommen set fra havnen



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Facadebillede



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

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

Dato: 23.10.2026



Vestvendt altan



Opholds- og spisestue



Køkken





Badeværelse



Badeværelse

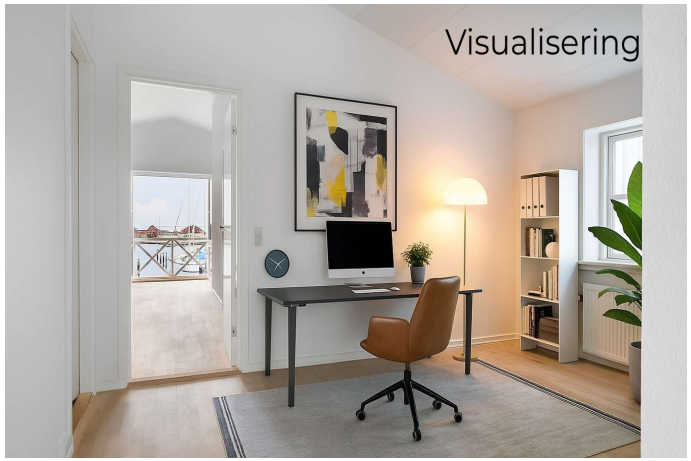
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

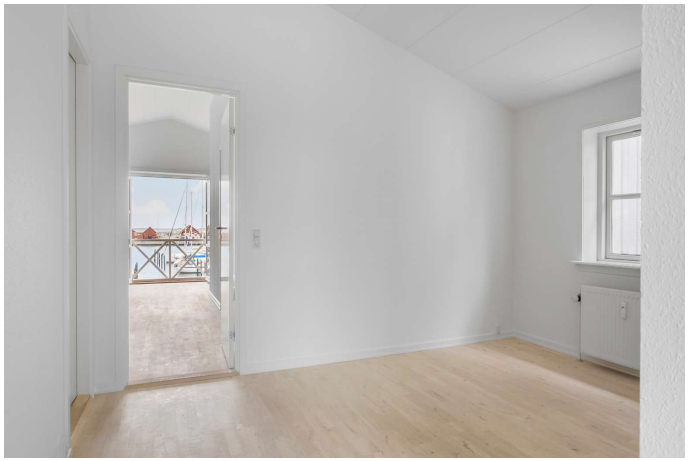
Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 23.10.2026



Visualisering af kontor



Opholdsrum uden visualisering



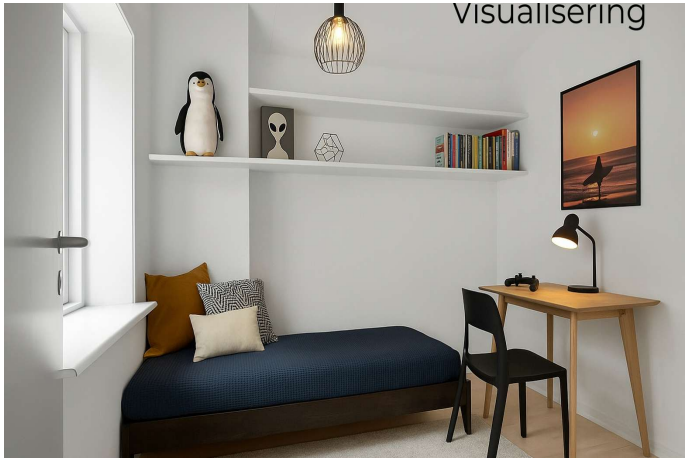
Entré med garderobe



Visualisering af soveværelse



Soveværelse uden visualisering



Visualisering af værelse

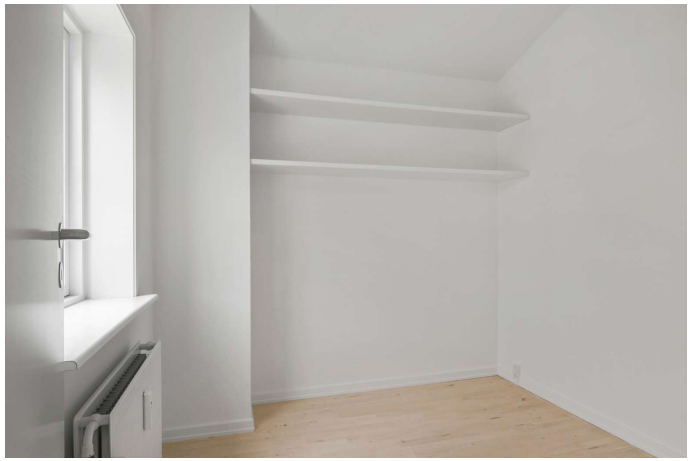
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

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

Dato: 23.10.2026



Værelse uden visualisering



Parkering ved ejendommen



Udsigt



Ejendommen



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

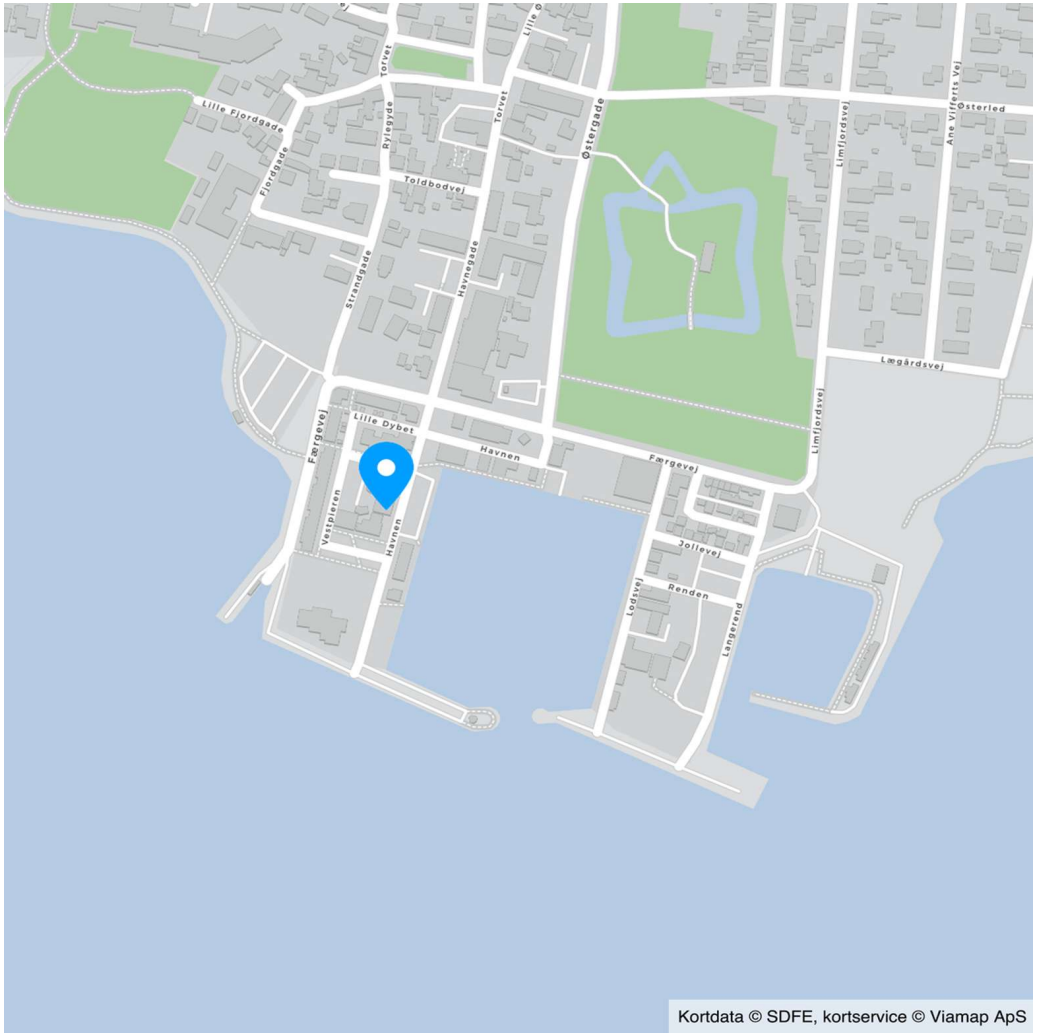
Sagsnr.: 448-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 23.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamilie-hus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefa-miliehus
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 i alt:	90 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	90 m^2
BBR-boligareal:	90 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgø-res 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: 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), Tørretumb-ler (Electrolux)

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

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

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 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.

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

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

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

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

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.961
Grundskyld	kr.	3.499
Rottebekæmpelse	kr.	46
Fællesudgifter./ejerforening	kr.	16.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.006

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
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.

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 11.166 md. / 133.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.775 md. / 105.298 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

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

Adresse: Havnen 10, 1., 9370 Hals Kontantpris: kr. 1.895.000	Sagsnr.: 448-0308 Ejerudgift/md.: kr. 2.167	Dato: 23.10.2026

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. 5: hovedstol kr. 930.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.000.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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®

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.