


# Golfhaven 2, 9800 Hjørring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Helårsgrund** | Grund m² | **1.104** |
| Kontant | **995.000** | | |
| Udbetaling | **50.000** | | |
| Ejerudgift | **842** | | |

Sagsnr. **487-0375**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjørring

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

# 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: Golfhaven 2, 9800 Hjørring
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0375
Ejerudgift/md.: kr. 842

Dato: 19.11.2026



<font face="Arial" color="#010101" size="1">Går i med ønsket om opføre drømmehuset? Her er muligheden for, opføre drømmehuset tæt ved Højene skole, gode idrætsfaciliteter og indkøb. Derudover byder byggegrundene på natur lige ude foran. Hjørring Golfklub er nærmeste nabo og her er der udsigt til flotte åbne arealer og skovrejsningsprojekt lige syd for hele udstykningen.</font>

<font face="Arial" color="#010101" size="1">Lokalplanen tillader bebyggelse på op til 30% af grundarealet. Endvidere tillades der er, at boligerne kan bygges både med pudsede og murstensfacader samt dele af facaderne kan laves i andre materialer, herunder træbeklædning, zink eller andet. Tagene på boligerne kan opføres i ensidig taghældning, sadeltag eller fladt tag. Det skal bemærkes, at der kan bygges i 2 plan på udstykningen. - Se mere i lokalplanen for området.</font>

<font face="Arial" color="#010101" size="1">Byggemodningen er afsluttet på udstykningen.
Grundene sælges byggemodnet med tilslutning til vand, el, kloak (spildevand og overfladevand) og fiber. Køber betaler selv for tilslutningen til kollektiv varmeforsyning.</font> <font face="Arial" color="#010101" size="1">

Der foreligger jordbundsundersøgelser for udstykningen. </font>

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: David Bergmos


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Golfhaven 2, 9800 Hjørring
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0375
Ejerudgift/md.: kr. 842

Dato: 19.11.2026











**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Golfhaven 2, 9800 Hjørring
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0375
Ejerudgift/md.: kr. 842

Dato: 19.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Golfhaven 2, 9800 Hjørring
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0375
Ejerudgift/md.: kr. 842

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Må benyttes til: | Ubebygget areal (Ikke landbrugsareal), |
| Kommune: | Hjørring |
| Matr.nr.: | 36aa Skibsby By, Skt. Olai |
| BFE-nr.: | 100100216 |
| Parcel nr.: | |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Grundværdi: | 582.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 465.600 |

**Arealer**

| | |
|---|---|
| Grundareal udgør: | 1.104 $m^2$ |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Grundejerforeningen Golfhaven

**Planer**

Kommuneplan 107-R19 - Boligområde Skagensvej/Golfparken Hjørring
Kommuneplan 107-R19 - Boligområde Skagensvej/Golfparken Hjørring
Lokalplan 017.1110-L06
Lokalplan 107.1110-L06 - Boligområde (åben-lav) Skagensvej/Golfparken, Hjørring
Lokalplan 107.1110-L06 - Boligområde (åben-lav) Skagensvej/Golfparken, Hjørring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld:Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.~


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Golfhaven 2, 9800 Hjørring
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0375
Ejerudgift/md.: kr. 842

Dato: 19.11.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**Jordbundsundersøgelse**
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

**Miljøundersøgelse**
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

## Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning betales af sælger.

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning betales af sælger.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning til spildevand og overfladevand betales af sælger.

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning til kollektiv varmeforsyning betales af køber. Der er mulighed for dispensation for tilslutningsafgift iht lokalplanen § 9.3

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

Adresse: Golfhaven 2, 9800 Hjørring
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0375
Ejerudgift/md.: kr. 842

Dato: 19.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Grundskyld | kr. | 7.682 |
| Grundejerforening | kr. | 2.400 |
| Gebyr rottebekæmpelse | kr. | 17 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 10.099 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.850 |
| I alt | kr. | 1.002.850 |

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.933 md. / 71.198 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.620 md. / 55.440 år v/27,40 %
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**

**RealMæglerne** Hjørring ApS
CVR-nr. 39307294
Søndergade 3A / 9800 Hjørring
Tlf. +4572119114 / 9800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hjørring

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Golfhaven 2, 9800 Hjørring<br>Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 995.000 | Sagsnr.: 487-0375<br>Ejerudgift/md.: kr. 842 | Dato: 19.11.2026 |

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. 2: hovedstol kr. 4.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**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