

**REAL**



## Golfhaven 18, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>170</b>
Kontantpris	<b>3.795.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.938</b>	Grund m2	<b>1.026</b>
Byggeår	<b>2022</b>		

Sagsnr. **487-1944**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026



### Beskrivelse:

Overvej du at bygge dit drømmehus i den attraktive udstyknig, Gofthaven i Hjørring, så er det dette projektforslag fra Milton Huse måske noget for dig!?

Flot og funktionelt forskudt vinkelhus på 170 m<sup>2</sup> med ensidig taghælding, opført med tagpap uden listedækning på hele huset. Der er arkitektagreder, nedløb og inddækning i sort alu og vinduerne er Rationel Aura Plus, 3-lags træ/alu lavenergi, sorte udvendigt og hvide indvendigt. Huset har desuden en 50 m<sup>2</sup> stor integreret dobbelt carport med opmuret søjle samt redskabsrum, hvor gulvet er støbt og isoleret.

Kom tørskoet fra carporten ind i husets entré med videre adgang til bryggers, 2 værelser og tilhørende badeværelse. Fra entréen er der adgang til det rummelige køkken/alrum, der er husets naturlige samlingsplads til hyggestunder og fælles madlavning. De skrå lofter med akustikfelter giver en dejlig stor rumfølelse og den indbyggede alkove indbyder til hygge og lektielæsning. Her er også direkte forbindelse til soveværelset med tilhørende dejligt badeværelse og walk-in. I stuen er der et flot lysindfald fra flere vinkler og udgang til terrassen.

Gulve i entré, bryggers og begge badeværelser, herunder vægge i de store brusenicher, er med store flotte 60 x 60 cm fliser. I alle andre rum er der flotte akustikgulve i lyst design. I hele huset er der flotte hvide gipslofter og i køkken/alrummet er der skrå lofter med akustikfelter, der sikrer en optimal akustik og et godt indeklima i det store centrale rum. Samtlige vægge er beklædt med glasfilt. Alt inventar er fra HTH.

Huset er med varmegenvindingsanlæg, som sikrer et perfekt indeklima og lavt energiforbrug. Husets energiklasse er LE2018 og opvarmning er med jordvarme.

Vil du vide mere kontakt RealMæglerne Hjørring på tlf. 72 119 114.

### 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



Adresse: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026

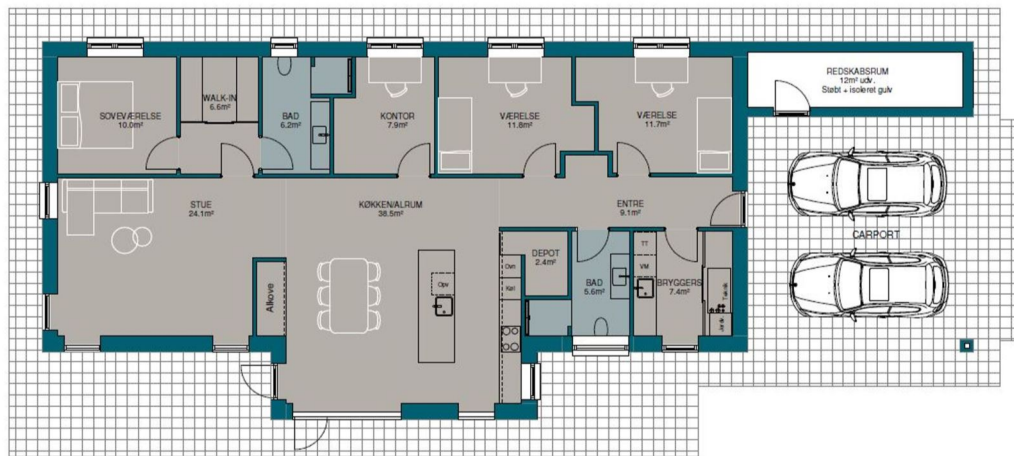




Adresse: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026



Adresse: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 36 al Skibsby By, Skt. Olai  
BFE-nr.: 100100198  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat fælles vandværk  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2022

**Arealer\***

Grundareal: 1.026 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 170 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Integreret Carport: 50 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut:  
29.06.2018 Grundejerforeningsvedtægt Filnavn: b9edba36-80a3-4509-8e08-ac6cbb730712

Lokalplan:  
107.1110-L06 - Boligområde (åben-lav) Skagensvej/Golfparken, Hjørring

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 319.600 kr.  
Grundværdi: 319.600 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 255.680 kr.  
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der kan ikke indhentes et tilbud på et endnu ikke opført. Præmie anslået.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: -  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Anslået til 5.000 kr. i fjernvarme.

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

#### Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

#### Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:  
<http://hjvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

#### 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.

#### Projekt-forslag:

Der gøres særlig opmærksom på at der er tale om et projekt forslag, hvorfor omkostninger til skat, byggetilladelse, tilslutningsomkostninger, ejerudgifter m.m. er anslået.  
Dette er blot et forslag på et hus som vil kunne bygges af Milton, på den pågældende grund.

#### Projekt-forslag:

Der gøres særlig opmærksom på at alle omkostninger vedrører grunden. Der er blot



---

Adresse: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026

tale om et projekt forslag.  
RealMæglerne Hjørring står udelukkende for salget af grunden.

Omkostninger til husforsikring, renovation og varmemeforbrug er anslået og indsat i salgsopstillingen.

Projektforslaget er blot et forslag på et hus som vil kunne bygges af Milton, på den pågældende grund.

Adresse: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	10.866	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Grundejerforening	kr.	2.400	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	16		kr.	
Genbrugsgebyr mm.	kr.	2.172	I alt		3.828.650
370 L restaffald	kr.	2.003			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

23.261

**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/nettoydelelse 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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.733 md./ 248.800 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.855 md./ 202.256 år v/24,90%  
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: 25.05.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Golfhaven 18, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 487-1944  
Ejerudgift/md.: kr. 1.938

Dato: 25.05.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen.

**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.: Ja**

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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.

Announce



## Mød holdet bag dit boligsalg