



REAL



## Golfhaven 12, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>214</b>
Kontant	<b>4.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.585</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.109</b>
Byggeår	<b>2021</b>	Energimærke	<b>+ A2015</b>

Sagsnr. **487-3567**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmæglerne.dk/hjørring](http://www.realmæglerne.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 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026



Denne moderne funkisvilla på Golfhaven 12 i Højene er opført i 2021 og rummer hele 214 m<sup>2</sup> bolig, der er gennemtænkt ned til mindste detalje. Ejendommen er placeret på en 1.109 m<sup>2</sup> stor grund i et attraktivt nybyggerkvarter, hvor boligerne skyder op side om side, og hvor nabolaget emmer af ro og tryghed. Her kan børnene frit cykle, lege og færdes sikkert, mens de voksne kan nyde områdets mange muligheder for golf, mountainbike, løb eller gåture i den nærliggende skov. Skole og indkøb ligger blot få hundrede meter fra ejendommen, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig.

Indenfor bydes man velkommen i en lys entré, som leder videre til tre rummelige værelser og et badeværelse. Husets hjerte er uden tvivl det imponerende køkken/alrum, hvor loftshøjden på hele 3,37 meter skaber en helt særlig atmosfære. Her er der god plads til både hverdagens familieliv og hyggelige middage med gæster. Alrummet rummer også en integreret alkove med smart opbevaringsløsning samt et praktisk viktualierum.

Fra alrummet åbner en stor skydedør ud til boligens overdækkede terrasse, som bliver et naturligt ekstra opholdsrum i de varme måneder. Her kan man sidde helt uforstyrret og nyde solen fra tidlig middag og langt ud på aftenen, hvad enten det er til afslapning, en hyggelig grillmiddag eller samvær med familie og venner. Terrassen skaber en glidende overgang mellem inde- og udeliv og gør det nemt at forlænge sommerdagene i komfortable rammer.

Fra alrummet er der ligeledes adgang til forældreafdelingen, som er indrettet med walk-in closet, soveværelse og et luksuriøst badeværelse. Her finder man både en rummelig bruseniche og et elegant fritstående stenbadekar, der giver rummet en eksklusiv spa-følelse. Begge badeværelser er udstyret med Vola-armaturer og store ovenlysvinduer med motor og regnsensor, hvilket kombinerer høj kvalitet med smukt lysindfald året rundt.

Til boligen hører desuden et funktionelt bryggers med vaskefaciliteter og rigelig plads til opbevaring. Herfra er der direkte adgang til carporten på 50 m<sup>2</sup>, der er smukt beklædt med cedertræ, og som samtidig rummer et 10 m<sup>2</sup> stort udhus.

Komforten er i top med gulvvarme i hele huset – dog med undtagelse af viktualierummet – og derudover er boligen udstyret med både BWT-anlæg og genvekselanlæg, som sikrer et sundt og behageligt indeklima året rundt.

### 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 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

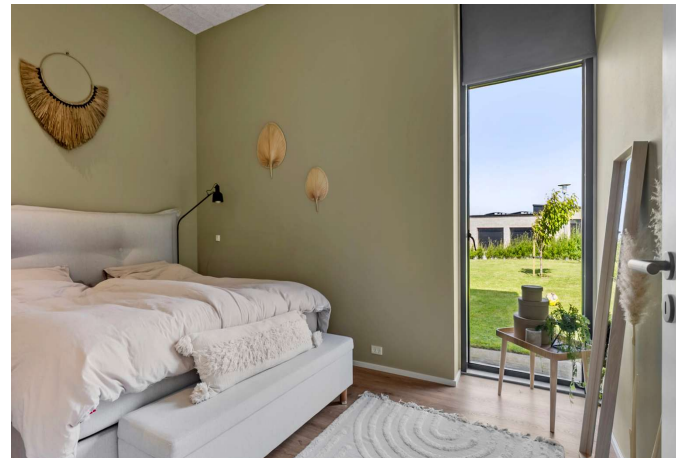
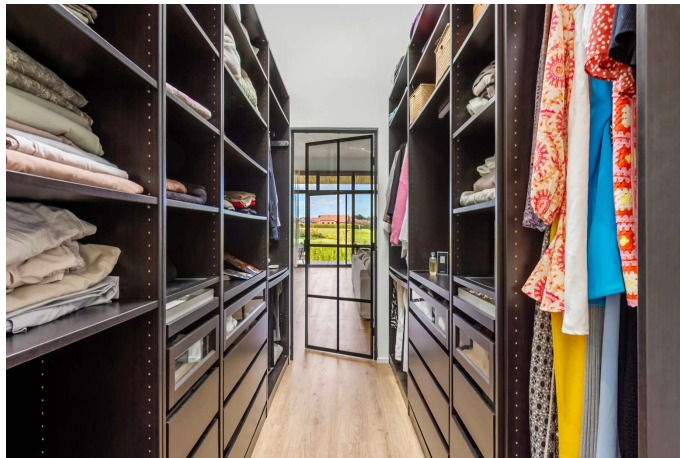
Dato: 11.05.2026



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026

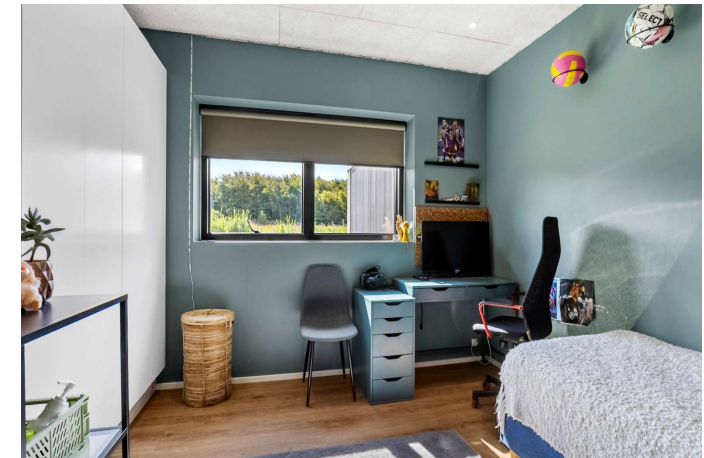
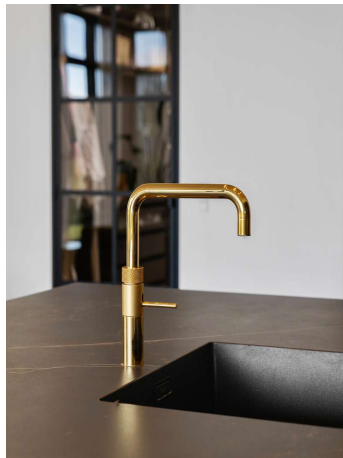
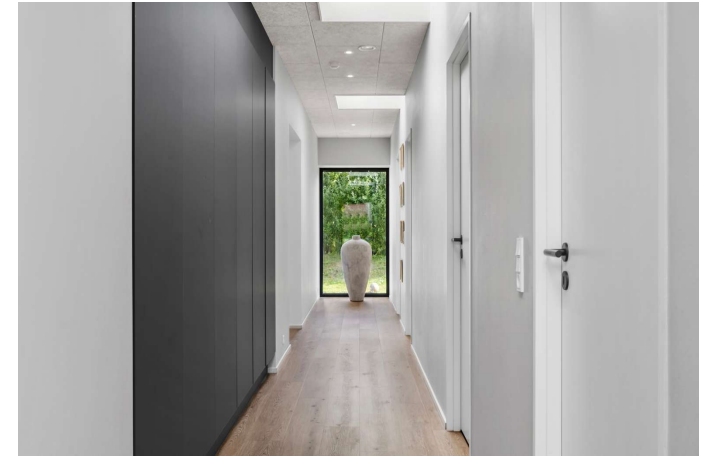




Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026





Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026





Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026



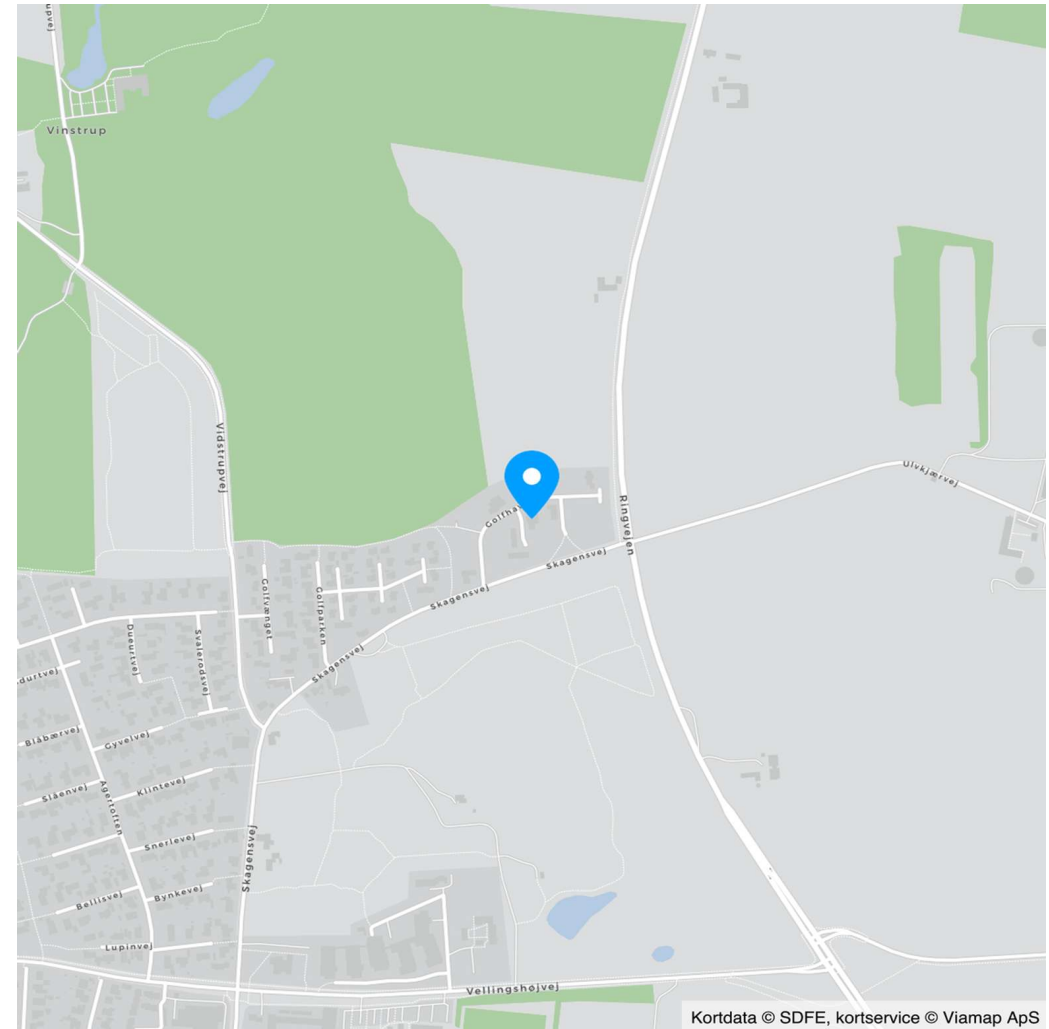
Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugs-areal), forskelsværdi max. 10%  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 36ad Skibsby By, Skt. Olai  
BFE-nr.: 100100211  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.083.000  
Grundværdi: 525.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.466.400  
Grundlag for grundskyld: 420.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.109 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 214 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget 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.

\* 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: 29.06.2018 - Grundejerforeningen Golfhaven  
- Nr. 2: 22.08.2018 - Deklaration om oversigt

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Køleskab - Bosch, Fryseskab - Bosch, Ovn - Bosch, Kogeplade/induktion m. emhætte - Bora, Opvaskemaskine - Siemens, Kaffemaskine - Bosch, Varmeskuffe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
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.

Oplysninger til køber:

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.: 13.651 Forbrug: 15.421 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + A2015



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.579	Kontantpris	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	6.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Grundejerforening	kr.	2.400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt	kr.	4.737.468
240 l mad/restaffald 14 dages	kr.	1.120	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.		
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	103			
Husforsikring	kr.	5.508			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.020			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.756 md. / 309.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.447 md. / 245.360 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: 30.04.2026

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: Golfhaven 12, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 487-3567  
Ejerudgift/md.: kr. 2.585

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.368.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 497.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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