



REAL

Golfhaven 12, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	214
Kontantpris	4.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.585	Grund m2	1.109
Byggear	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **487-3567**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling

Formularens 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 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Denne moderne funkisvilla på Golfhaven 12 i Højene er opført i 2021 og rummer hele 214 m² bolig, der er gennemtænkt ned til mindste detalje. Ejendommen er placeret på en 1.109 m² 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 m², der er smukt beklædt med cedertræ, og som samtidig rummer et 10 m² stort udhus.

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.

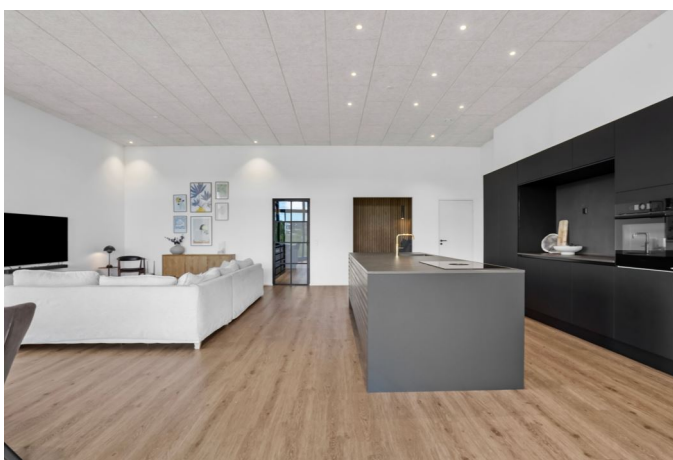
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

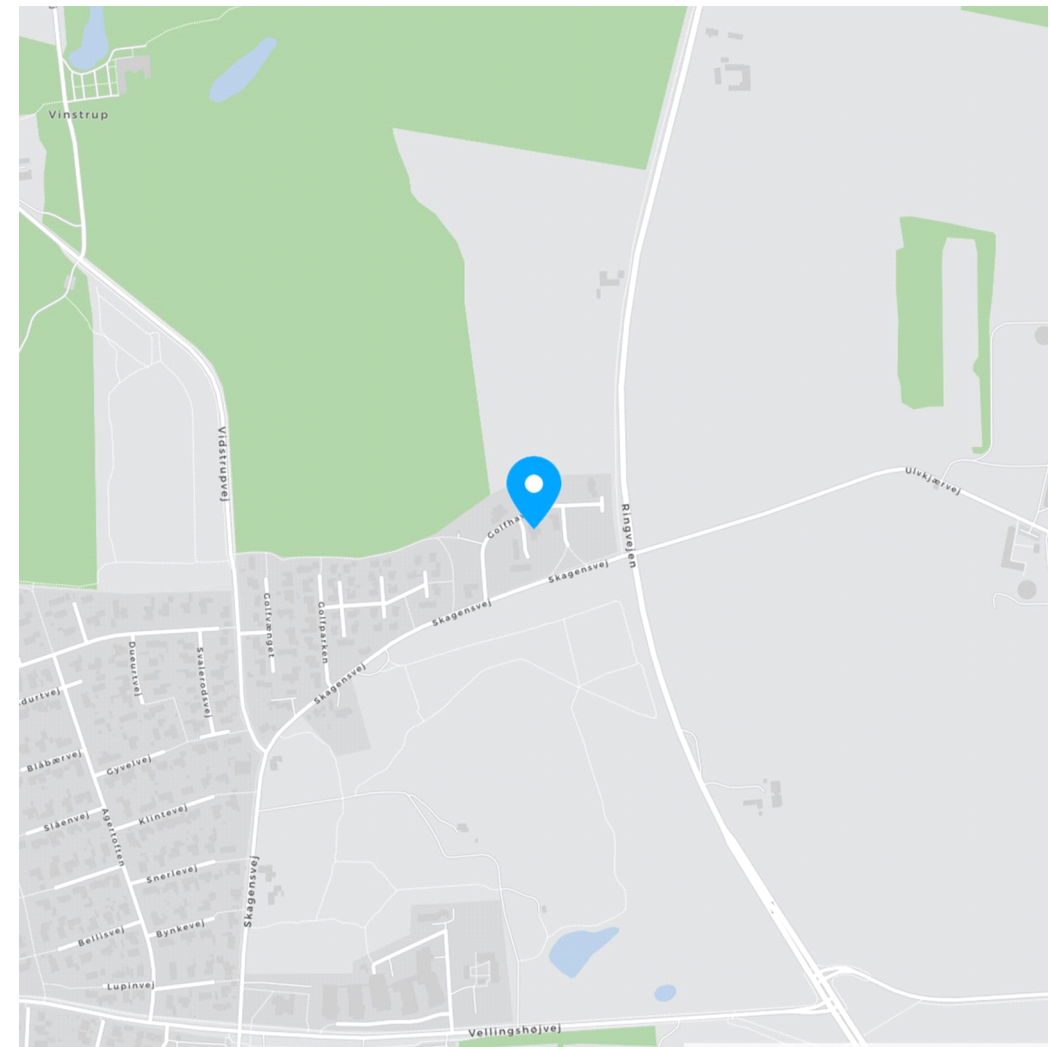
Dato: 13.12.2025



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 13.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Fritliggende enfamiliehus
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 36 ad Skibsbj By, Skt. Olai
BFE-nr.: 100100211
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Grundareal: 1.109 m²
Boligareal i alt: 214 m²
Øvrige arealer:
Integreret Carport: 50 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.06.2018 lbnr. 1009924682 Grundejerforeningsvedtægt Filnavn:
b9edba36-80a3-4509-8e08-ac6cbb730712
Nr. 2 lyst d. 22.08.2018 lbnr. 1010047699 Filnavn:
600ca9b5-eeaf-4323-9475-9b002326354f

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.651 Forbrug: 15.421,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Golfhaven 12, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 4.795.000

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

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.579	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	6.930	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	5.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Grundejerforening	kr.	2.400	Omkostning til evt. advokat	kr.	5.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.380		kr.	
240 l mad/restaffald 14 dage	kr.	1.120	I alt		4.843.068
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	103	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 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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.875 md./ 310.497 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.544 md./ 246.533 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% 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: 13.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 4.795.000

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

Dato: 13.12.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	2.297.702	2.297.702	2.335.619	DKK	5	166.814	28,50	5,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Golfhaven

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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