



REAL



## Golfhaven 10, 9800 Hjørring

|            |                    |                      |              |
|------------|--------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Helårsgrund</b> | Grund m <sup>2</sup> | <b>1.230</b> |
| Kontant    | <b>995.000</b>     |                      |              |
| Udbetaling | <b>50.000</b>      |                      |              |
| Ejerudgift | <b>809</b>         |                      |              |

Sagsnr. **487-0382**

**RealMæglerne Hjørring ApS**

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

## 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 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; "><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></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><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></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><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 varmforsyning. </font></div><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



Adresse: Golfhaven 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026

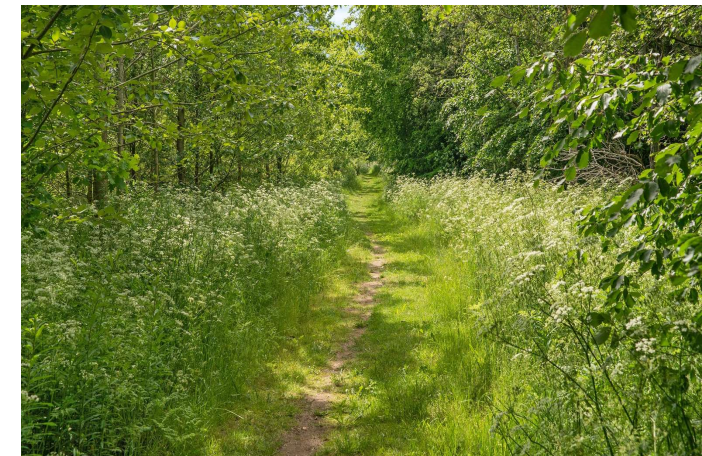
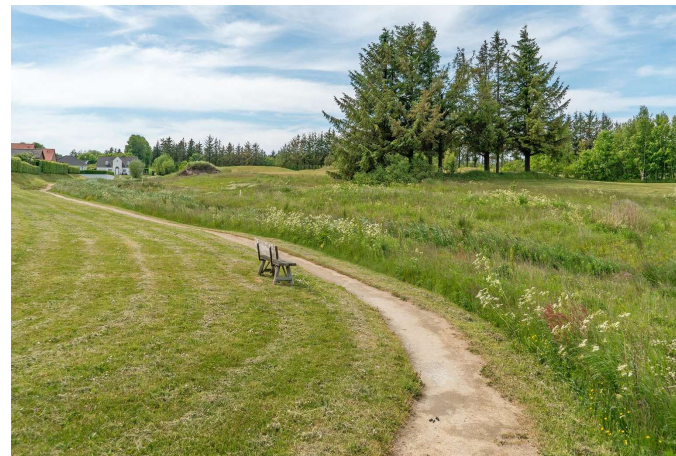




Adresse: Golfhaven 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026





Adresse: Golfhaven 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026





Adresse: Golfhaven 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Ubebygget areal (Ikke landbrugsareal), for-  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 36ai Skibsby By, Skt. Olai  
BFE-nr.: 100100213  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 552.000 (År )  
Grundlag for grundskyld: 441.600

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.230 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Grundejerforeningen Golfhaven

**Planer**

Kommuneplan 107-R19 - Boligområde Skagensvej/Golfparken Hjørring  
Lokalplan 017.1110-L06.pdf  
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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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](http://www.vurderingsportalen.dk) Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Golfhaven 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

##### **Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Jordbundsundersøgelse foreligger.

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: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Tilslutning til kollektiv varmforsyning 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.



Adresse: Golfhaven 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>   |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>  |     |           |
|--|-----|---------------|------------------------------|-----|-----------|
| Grundskyld   | kr. | 7.286         | Kontantpris                  | kr. | 995.000   |
| Grundejerforening  | kr. | 2.400         | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.850     |
| Gebyr rottebekæmpelse  | kr. | 18            | I alt                        | kr. | 1.002.850 |
| <p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p> |     |               |                              |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 9.704         |                              |     |           |

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 5.849 md. / 70.184 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.552 md. / 54.625 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: 01.06.2026

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 10, 9800 Hjørring  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 995.000

Sagsnr.: 487-0382  
Ejerudgift/md.: kr. 809

Dato: 12.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 4.000.000

**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