

REAL



Golfhaven 20, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	3.430.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.998	Grund m2	1.088
Byggear	2024		

Sagsnr. **487-3362**

Tilknyt evt. projekt

RealMæglerne Hjørring ApS / Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 7219114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Tilknyt evt. projekt
RealMæglerne Hjørring ApS / CVR-nr. 39307294
 Søndergade 3A / 9800 Hjørring
 Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk
 www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

Adresse: Golfhaven 20, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 3.430.000

Sagsnr.: 487-3362
 Ejerudgift/md.: kr. 2.998

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Projektforslag fra Milton A/S – Golfhaven 20, 9800 Hjørring

Dette unikke projektforslag fra Milton A/S byder på muligheden for at skabe din drømmebolig i det attraktive Golfhaven i Hjørring. Huset er endnu ikke opført, og planløsningen kan tilpasses efter dine behov i samarbejde med Milton. Når justeringerne er på plads, vil Milton udarbejde et nyt tilbud, der matcher dine ønsker.

RealMæglerne Hjørring formidler udelukkende grunden på Golfhaven 20. Dialogen om opførelse af huset og udarbejdelsen af en entreprisekontrakt varetages direkte med Milton A/S.

Om området: Golfhaven ligger i den nordlige del af Hjørring, populært kendt som Højene. Her får du smuk natur, åbne vidder og et trygt nabolag, hvor børn kan lege på vejene. Skole, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder ligger kun ca. 1 km væk.

Projektets detaljer: Det foreslåede hus er et rummeligt, forskudt vinklehus på 165 m² med en dobbelt carport på 48 m² heraf 12 m² skur. Boligen inkluderer et soveværelse med eget badeværelse, to værelser, et kontor samt et køkken med et praktisk depot/viktualierum. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, dog med en hyggelig alkove som let opdeling. Sidst min ikke mindst er der stort praktisk bryggers.

For yderligere information om projektet, kontakt RealMæglerne Hjørring på telefon 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 20, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.430.000

Sagsnr.: 487-3362
Ejerudgift/md.: kr. 2.998

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10% Hjørring
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 36 af Skibsbj By, Skt. Olai
BFE-nr.: 100100200
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej: Fælles/privat
Kloak:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.430.000 kr.
Grundværdi: 330.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.744.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 478.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.088 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge: BBR-ejermeddelelse
* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Se tilbud fra Milton A/S

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Golfhaven 20, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.430.000

Sagsnr.: 487-3362
Ejerudgift/md.: kr. 2.998

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport
m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf.
forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5



Adresse: Golfhaven 20, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.430.000

Sagsnr.: 487-3362
Ejerudgift/md.: kr. 2.998

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.994	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.430.000
Grundskyld	kr.	11.234	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.000
Grundejerforening	kr.	2.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.450
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	17	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Genbrug og storaffald	kr.	2.265		kr.	
To delt mad/restaffald	kr.	1.063	I alt		3.461.450
Husforsikring - ANSLÆT	kr.	5.000			

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

35.973

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.411 md./ 220.931 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.965 md./ 179.580 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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 20, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.430.000

Sagsnr.: 487-3362
Ejerudgift/md.: kr. 2.998

Dato: 31.01.2026

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom, 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.

Ejendommen er endnu ikke opført:

Ejendommen er endnu ikke opført hvorfor nogle beløb i salgsopstillingen er ANSLÅET så som varmekorrigering.

Ejendomsværdi er sat til kontantprisen og den foreløbig grundværdi jf. skats hjemmeside er kr. 487.000

Medvirkende Ejendomsmægler formidler alene grunden og alt vedr. opførelse af hus og entrepriserne varetages af Milton A/S.

Grundens pris er 895.000 - Inkl. tilslutning til kloak, vand og strøm. Men eksklusiv tilslutning til fjernvarme.

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