



REAL

Julivej 8, Skal Klit, 9800 Hjørring

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	89
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.710	Grund m2	1.250
Byggear	1993		

Sagsnr. **487-3593**

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: Julivej 8, Skål Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Julivej 8 – et smukt og velindrettet fritidshus med en skøn beliggenhed i Nørlev og med en enestående panoramaudsigt over havet.

Huset byder på 89 m² og er placeret på en 1.250 m² stor klitgrund. Indretningen er både praktisk og indbydende med et lyst og åbent køkken-alrum, hvorfra der er forbindelse til opholdsstuen. Herfra fører to trin op til stuen med sofakrog og den fantastiske udsigt over havet. Mellem de to opholdsafdelinger finder du en hyggelig **brændeovn**, der skaber både varme og stemning på kølige aftener.

Boligen rummer tre soveværelser, samt to ekstra sovepladser på hemsén. Derudover rummer huset et gæstetoilet, samt et rummeligt badeværelse med spa og sauna – perfekt til afslapning efter en dag ved stranden.

Grunden er en naturlig klitgrund, omkranset af hybenroser og havtorn, der giver læ og privatliv. Det store udendørsareal foran huset egner sig ideelt til boldspil og leg, og de mange terrasser med gode lækroge gør det muligt at nyde udelivet næsten hele året.

Beliggenheden hører til blandt de absolut bedste i Nørlev Strand. Den korte afstand til stranden indbyder til både badeture og lange gåture langs vandet, og solnedgangen kan nydes direkte fra klitten foran huset. Bag området ligger indlandsklitterne, som giver mulighed for naturskønne vandreture. For dem, der ønsker lidt mere aktivitet, ligger Skallerup Seaside Resort kun en kort køretur væk med pool og oplevelser for både børn og voksne.

Huset udlejes gennem Feriepartner Lønstrup og havde i 2024 en lejeindtægt på kr. 210.095 ekskl. forbrug og serviceydelser.

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: Julivej 8, Skæl Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026



Adresse: Julivej 8, Skæl Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

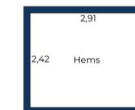
Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026

Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Vejledende tegning uden ansvar.

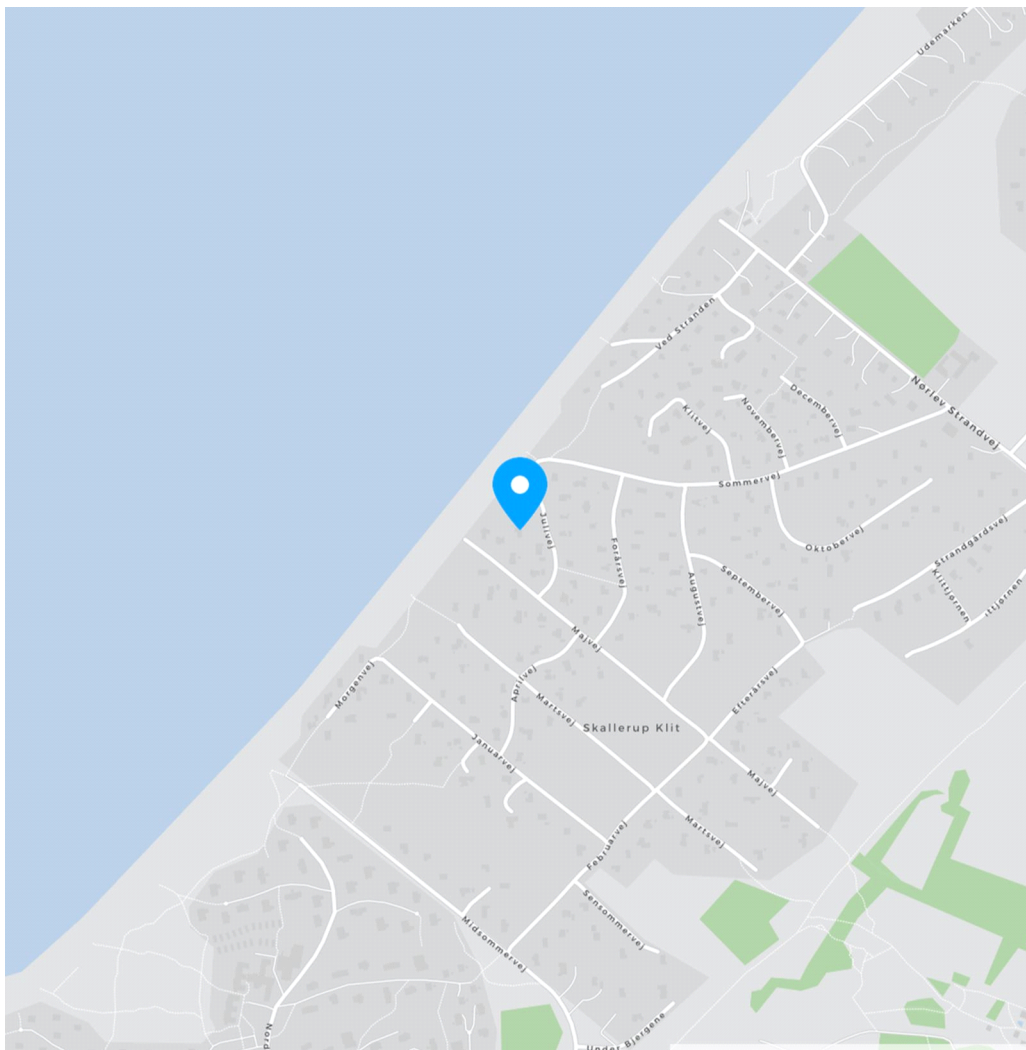
REAL

REAL

Adresse: Julivej 8, Skæl Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026



Adresse: Julivej 8, Skæl Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	33 b Skallerup Præstegård, Skallerup
BFE-nr.:	3171389
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1993

Arealer

Grundareal udgør:	1.250 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	93 m ²
- heraf Udhus	4 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	89 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.06.2021 lbnr. 1013024294 Filnavn:
81474093-97b6-4173-907f-6a0d3329456e (Vedtægter)
Nr. 3 lyst d. 12.07.2021 lbnr. 1013104887 Filnavn:
3127c952-b865-4350-973a-130cefdc5a63

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.205.000 kr.
Grundværdi:	1.101.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.764.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex)

Ovn (Siemens)

Kogeplade - induktion (Siemens)

Opvaskemaskine (Siemens)

Køleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande samt:

Le klint lampe, Kaffemaskine, Quooker, Plæneklipper, To store stole i stuen, Kophylden, Tallerken rækken, Strandstole, Strandsenge, 4 udvendige stole m. flet, samt sorte hylder på badeværelse og hems.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Julivej 8, Skal Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: 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:

Oplysninger til køber:

Kystsikring:

Der er obligatorisk betaling til kystsikringslauget som bliver opkrævet via ejendomsskatten. Ligeledes bliver der betalt kontingent til Nørlev Strand + sandfodring. Beløbende er indregnet i ejerudgiften.

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.



Adresse: Julivej 8, Skal Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.996	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr. 14.533	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.900
Husforsikring	kr. 4.464	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Skorstensfejning	kr. 609	I alt	kr.	3.524.750
Gebyr rottebekæmpelse	kr. 58			
Kystsikringslauget Nørlev Strand pr. enhed	kr. 10.800	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Nørlev Strand kontigent + sandfodring	kr. 1.400	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Genbrug og storaffald	kr. 2.380			
240 l mad/restaffald	kr. 1.280			
Ejerudgift i alt 1 år	44.521			

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 18.990 md./ 227.885 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.398 md./ 184.770 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: Julivej 8, Skal Klit, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 487-3593
Ejerudgift/md.: kr. 3.710

Dato: 31.01.2026

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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	1.590.581	1.590.581	1.559.172	DKK	3,5	105.384	25,75	4,38			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nørlev Strand

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 80.000 i form af Kystsikringslauget Nørlev Strand - Gældende for den enhver tid værende ejer

Forhøjelse af sikkerhed: 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