

REAL



Park Alle 34, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.800	Grund m2	788
Byggear	1956	Energimærke	D

Sagsnr. **487-3445**

RealMæglerne Hjørring ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Hjørring ApS

CVR-nr. 39307294

Søndergade 3A / 9800 Hjørring

Tlf. 72119114 / 9800@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/hjoerring

REAL

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: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Park Allé 34 byder på en villa med en attraktiv beliggenhed midt i Hjørring, hvor man på få minutter kan gå til Svanelundens skønne grønne områder eller nyde byens café- og restaurantliv samt de mange shopping muligheder. Her får du både en central adresse og en privat oase, da huset ligger højt på grunden og derfor er dejligt ugeneret.

Villaen rummer en indbydende entre, gæstetoilet, et værelse og et lyst, velholdt køkken med kig til haven og plads til, at dagens første måltid kan indtages i hyggelige rammer. Den store vinkelstue og tilstødende stue giver rig mulighed for at indrette sig med både spise- og opholdsafdeling, og ønsker man et ekstra værelse, kan det nemt etableres på førstesalen.

Boligen suppleres af en yderst anvendelig kælder på hele 86 m². Her finder du et badeværelse fra 2011 med gulvvarme, stor bruseniche og badekar, et stort bryggers samt tre disponible rum, hvoraf det ene er indrettet med brændeovn – perfekt som ekstra hobbyrum.

Udendørs får du en flot carport med tagpap, flere gode udhuse og en skøn overdækket terrasse, hvor vindruer slynger sig i loftet og danner en stemningsfuld ramme om sommerens og sensommerens aftener. Den 788 m² store grund giver god plads til leg, havearbejde og udeliv, og ejendommen er samtidig praktisk opdateret med separat kloakering.

Med sine 100 m² bolig, den rummelige kælder og den private, men centrale beliggenhed er Park Allé 34 en ejendom, der forener funktionalitet, charme og en hverdag tæt på alt det, Hjørring har at byde på. Kontakt RealMæglerne Hjørring for en fremvisning 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: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025



Køkken



Badeværelse



Stue



Stue



Spisekøkken

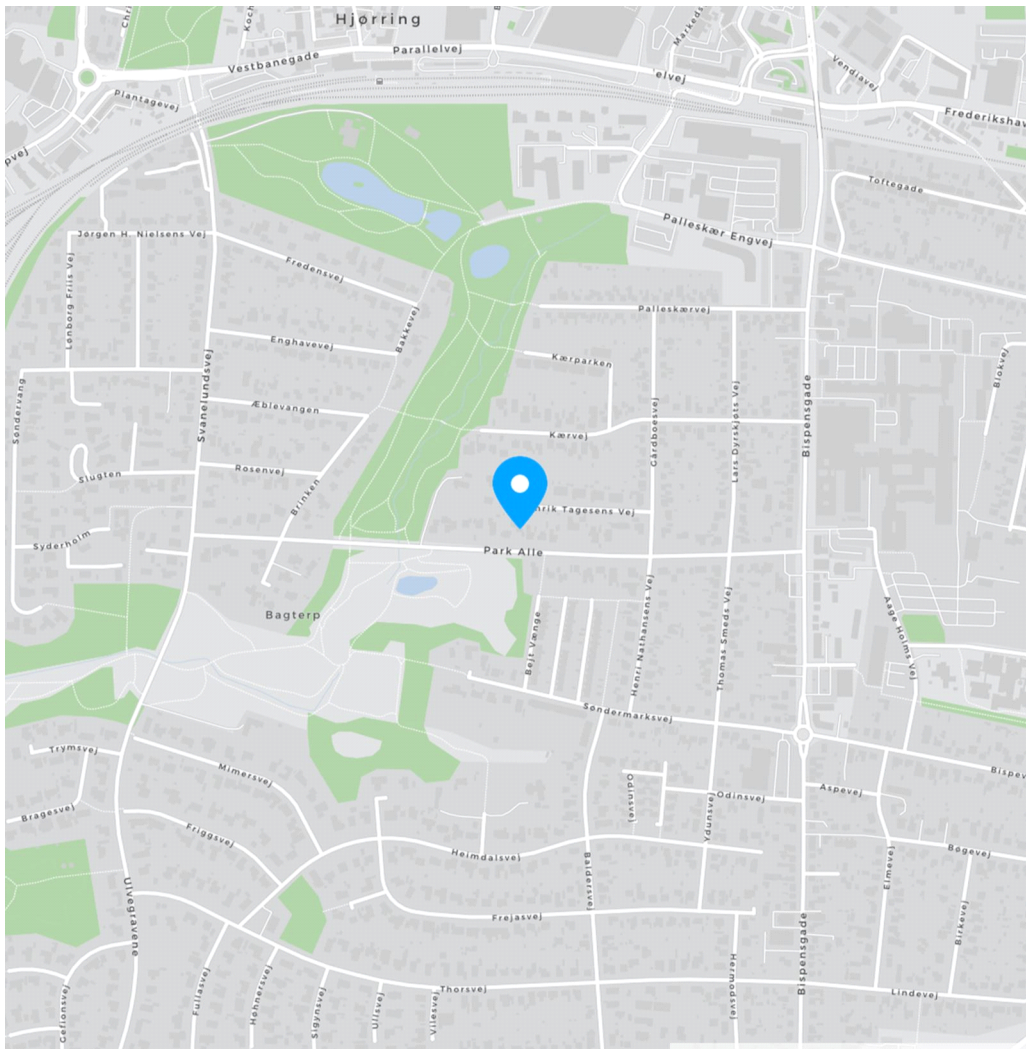


Soveværelse

Adresse: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025





Adresse: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	10 o Bistrupgård, Hjørring Jorder
BFE-nr.:	5527432
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.400.000 kr.
Grundværdi:	566.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.120.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	86 m ²
Carport:	25 m ²
Udhus:	34 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Vaskemaskine - Gorenje, Kummefryser - Vestfrost, Induktions-kogeplade - AEG, Ovn - AEG, Emhætte - AEG, Opvaskemaskine -
AEG, Køleskab - AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.133 Forbrug: 16.087,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.



Adresse: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.712	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	7.471	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	4.683	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Genbrug og storaffald 1 stk	kr.	2.265	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
240 l restaffald 14 dages tømning helårs 1 stk	kr.	1.399	I alt	kr.	1.318.942
Gebyr rottebekæmpelse	kr.	72	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 21.602

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.045 md./ 84.539 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.587 md./ 67.042 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: 22.09.2025
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: Park Alle 34, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 487-3445
Ejerudgift/md.: kr. 1.800

Dato: 23.09.2025

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.054.316	1.054.316	1.062.065	DKK	2,34	35.614	26,75	3,21			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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