

REAL



## Eventyrparken 56, 9800 Hjørring

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.090</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>856</b>
Byggeår/ombygget	<b>1978/1987</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **487-3724**

**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: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026



Velkommen til Eventyrparken 56 – en velholdt villa på 127 m<sup>2</sup> med en fantastisk udestue på 25 m<sup>2</sup>, beliggende på en 856 m<sup>2</sup> stor grund i et af Hjørrings attraktive og veletablerede villakvarterer.

Eventyrparken er kendt for sine rolige omgivelser, gode stisystemer og den korte afstand til både indkøbsmuligheder samt de naturskønne områder ved Hjørring Bjerge. Her får I en ideel beliggenhed for både børnefamilien og dem, der ønsker fredelige rammer tæt på hverdagens faciliteter.

Boligen byder velkommen via et rummeligt bryggers med god plads til hverdagens praktiske gøremål. Husets lyse og moderne køkken blev udskiftet i 2020 og fremstår stilrent med gode arbejdsforhold og masser af skabsplads.

Hjemmet rummer desuden to store børneværelser, et godt soveværelse samt et rummeligt badeværelse med både badekar og separat bruseniche. Husets store opholdsstue har plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og den flotte karnap tilfører et fantastisk lysindfald, som skaber en lys og indbydende atmosfære.

Et af boligens absolutte højdepunkter er den 25 m<sup>2</sup> store udestue, som forlænger havesæsonen betydeligt og giver mulighed for at nyde udsigten til haven fra det tidlige forår til langt ind i efteråret. Udestuen har desuden fået nyt tag.

Den velanlagte og velplejede have indbyder til både leg, boldspil og afslapning. Den nye træterrasse mod nord giver gode muligheder for at finde både læ og aftensol – det perfekte sted at samle familie og venner omkring grillen på de lune sommeraftener.

Til ejendommen hører desuden en garage.

En indflytningsklar og velholdt bolig med en attraktiv beliggenhed – perfekt til familien, der ønsker gode rammer både inde og ude.

### 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

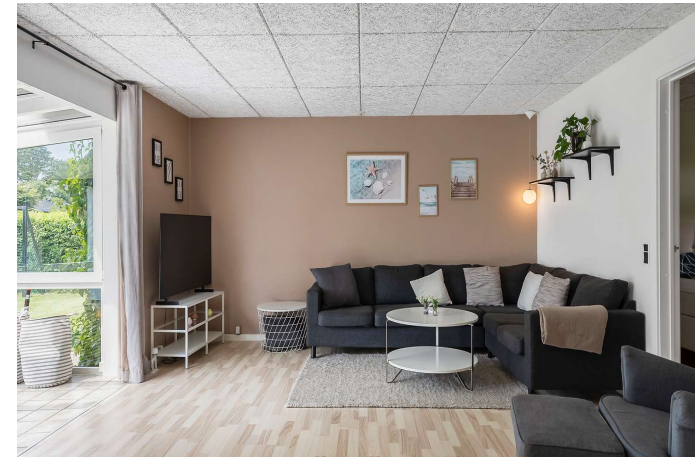
Adresse: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026



Ejendommen



Stue



Spisestue



Badeværelse



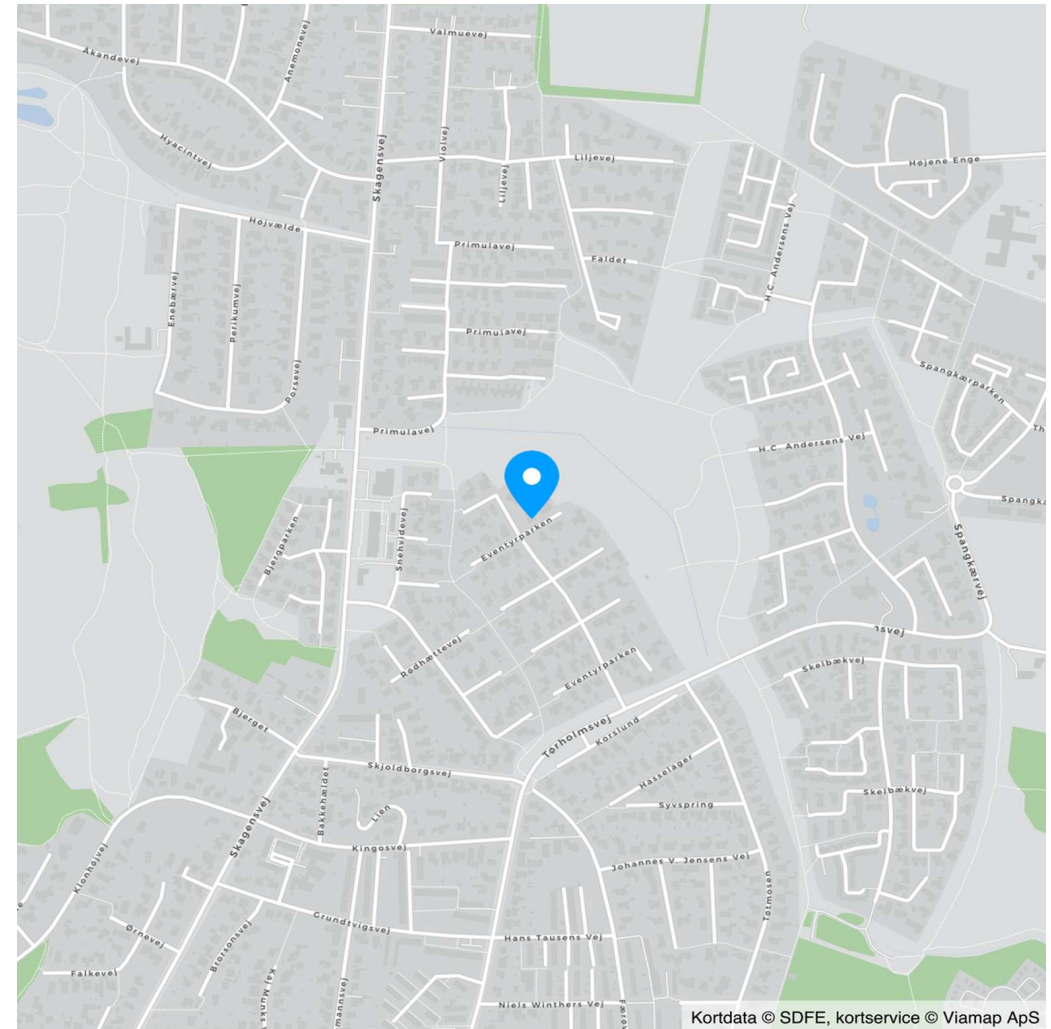
Adresse: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Hjørring  
Matr.nr.: 15lz Hjørring Markjorder  
BFE-nr.: 5524125  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1978/1987

**Arealer\*\***

Grundareal: 856 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 25 m<sup>2</sup>  
Garage: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 12 m<sup>2</sup>  
Carport: 32 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.560.000  
Grundværdi: 632.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.248.000  
Grundlag for grundskyld: 505.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 29.09.1977 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 29.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 107-R03 - Boligområde Skagensvej og Tørholmsvej, Hjørring

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Emhætte (Ikea), Ovn (Ikea), Kogeplade (Bosch - Induktion), Opvaskemaskine (Ikea), Fryser (Scandomestic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
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 & Alm. Brand Forsikring

**Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa**

Oplysninger til køber:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.447 Forbrug: 17.527 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:  
<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.365	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	8.342	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Genbrug & storaffald	kr.	2.380	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.200
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	130	I alt	kr.	2.122.650
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	5.538			
Grundejerforeningen	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.075			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.425 md. / 137.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.068 md. / 108.811 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: Eventyrparken 56, 9800 Hjørring  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 487-3724  
Ejerudgift/md.: kr. 2.090

Dato: 05.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.463.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 139.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 119.000

**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