

REAL



Eventyrparken 69, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.167	Grund m2	829
Byggear/ombygget	1978/1991	Energimærke	C

Sagsnr. **487-3483**

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: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025



Beskrivelse:

Eventyrparken 69 er en velholdt og rummelig villa beliggende i et veletableret og trygt villakvarter med gode stisystemer, kort afstand til Højene Skole og indkøb samt masser af legekammerater i området. Her er der tæt til grønne områder ved Hjørring Bjerge og gode muligheder for et aktivt fritidsliv, hvad enten det er mountainbike, løbeture i naturskønne omgivelser eller en omgang padel hos fritidsforeningen SHI.

Villaen byder på 156 boligkvadratmeter og fremstår med en planløsning, der minder om nybyg. I 1991 blev der tilbygget et soveværelse, hvilket skaber en separat forældreafdeling, mens tre børneværelser ligger i den modsatte ende af huset sammen med badeværelse og gæstetoilet. Hjertet i hjemmet er det lyse køkken med spiseplads og udgang til en stor sydvendt terrasse, som ligger i åben forbindelse til en rummelig stue med gode lysindfald. Dertil kommer et praktisk bryggers med trappe til et flot og brugbart loftsrum.

Ejendommen er løbende vedligeholdet med blandt andet tag af tagpap fra 2018, vinduer er 3 lags træ/alu 2016 og et 42 m² opvarmet udhus med varmepumpe, der giver mange anvendelsesmuligheder. Opvarmningen sker via fjernvarme, og haven er moderne, velplejet og lige til at tage i brug. Fra haven er der direkte udgang til grøn område.

Huset kommer med utrolig flotte tilstandsrapport og el-rapport næsten uden anmærkninger!

Eventyrparken 69 er et hjem, der kombinerer funktionalitet, komfort og beliggenhed på bedste vis – perfekt til familien, der ønsker at bo trygt og tæt på både by og natur.

Ønsker du en fremvisning – Så tøv ikke med at kontakte RealMæglerne Hjørring – 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos

Adresse: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Spisestue



Stue



Soveværelse

Adresse: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

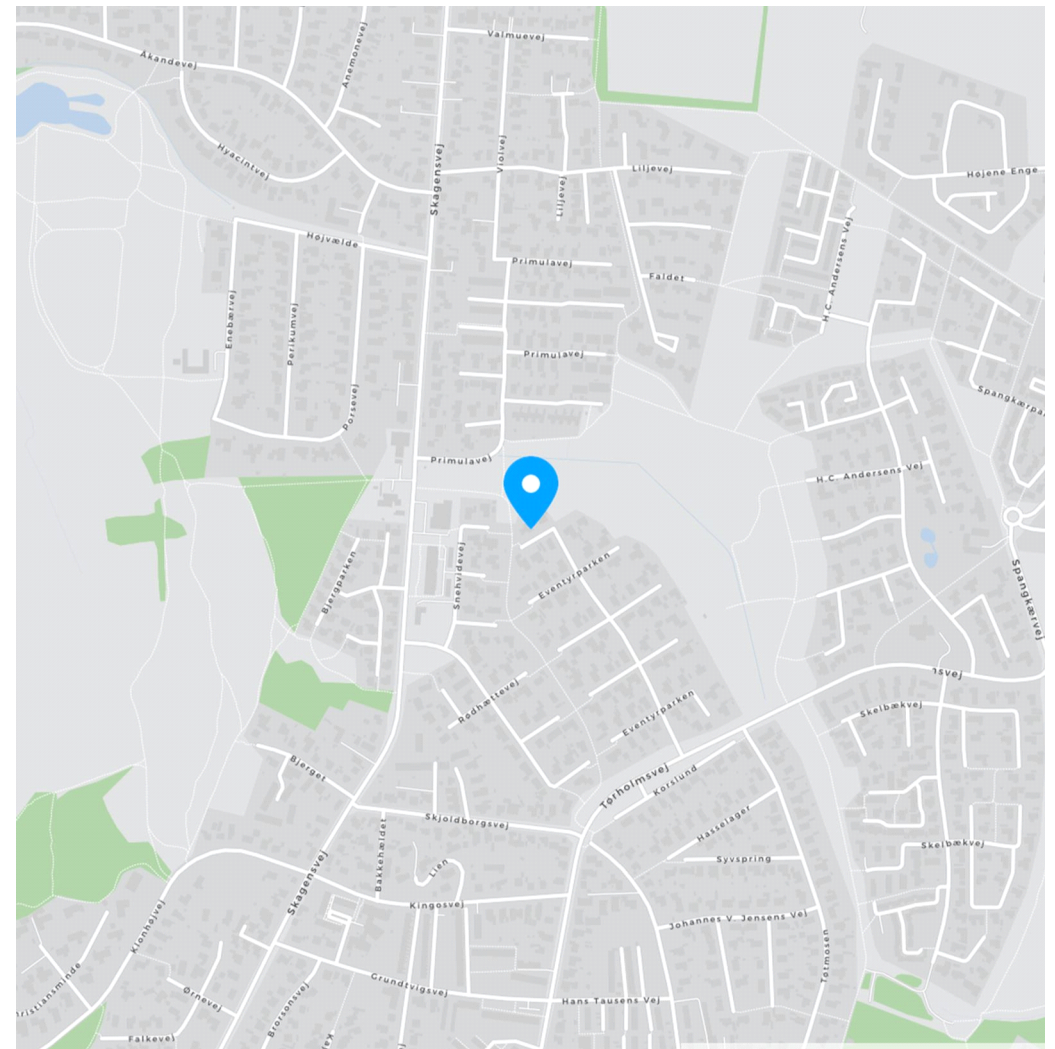
Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	15 lt Hjørring Markjorder
BFE-nr.:	5524120
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978/1991

Arealer*

Grundareal:	829 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	42 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.09.1977 lbnr. 29271-81 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 81_A_408
Nr. 2 lyst d. 29.09.1977 lbnr. 29272-81 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 81_A_408

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.800.000 kr.
Grundværdi:	633.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Miele, Emhætte, Køleskab, Kogeplade - Simens, Ovn - Voss, Combiovn - Voss, Vaskemaskine - Miele,
Tørretumbler - Zanussi.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.112 Forbrug: 13.454,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hvvand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	8.356	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	5.518	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Grundejerforening	kr.	1.200	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	86		kr.	
Genbrug og storaffald	kr.	2.380	I alt		2.424.507
240 l mad/restaffald 14 dage	kr.	1.120			

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

26.004

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.986 md./ 155.831 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.300 md./ 123.605 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: 29.08.2025
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: Eventyrparken 69, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 487-3483
Ejerudgift/md.: kr. 2.167

Dato: 01.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Korslund 2025

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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