



REAL

Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.365	Grund m ²	1.065
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **4873695**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026



Allerede når du parkerer bilen i carporten, fornemmer du den særlige ro og atmosfære, der kendetegner denne dejlige ejendom. Her får du et fantastisk og velholdt hus opført i 2007 – med masser af plads, lys og gennemtænkte detaljer.

Boligen byder på hele **3 rummelige børneværelser, et stort master bedroom** med eget badeværelse og et lækkert walk-in closet – perfekt til den moderne familie. Her er også et praktisk **bryggers med vaskefaciliteter**, en flot og rummelig entré samt ikke mindst et imponerende **køkken-alrum med loft til kip**, hvor lysindfaldet og pladsen virkelig skal opleves.

Fra alrummet er der direkte udgang til de skønne terrassearealer og den **ugenerte have**, som er omkranset af en høj hæk, der giver masser af privatliv. I haven finder du også en hyggelig **udestue**, ideel til sene aftentimer eller som ekstra opholdsrum året rundt.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og fremstår generelt i meget flot og indflytningsklar stand. Som en ekstra bonus er huset registreret, så det også **kan anvendes som fritids- eller sommerhus**, hvis du søger en base tæt på naturen og Vesterhavet.

En bolig der skal opleves – kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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: Kasper Poulsen



Adresse: Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026



Adresse: Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

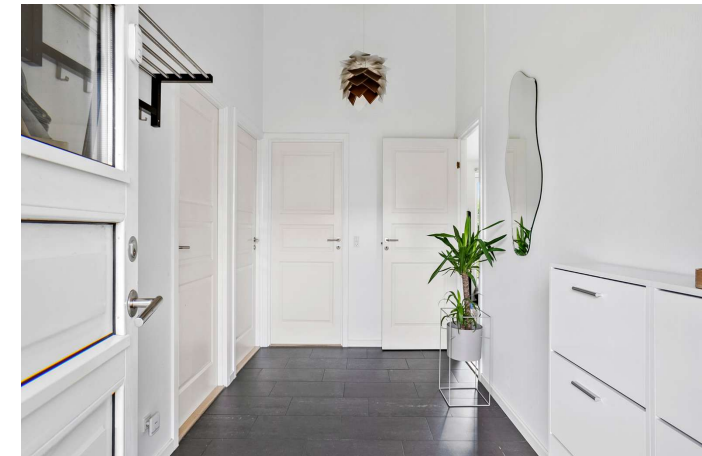
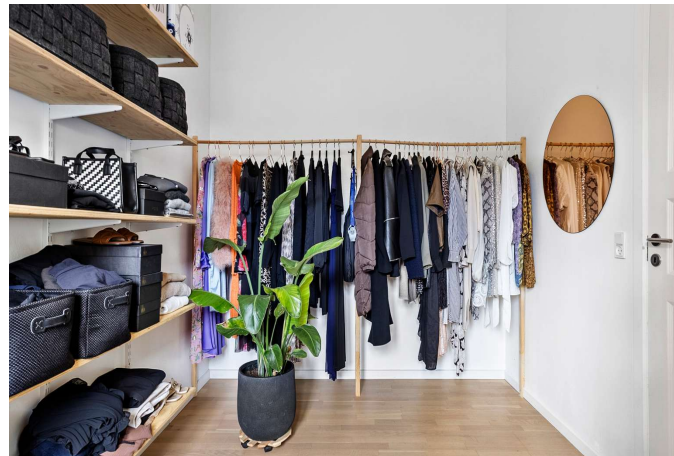
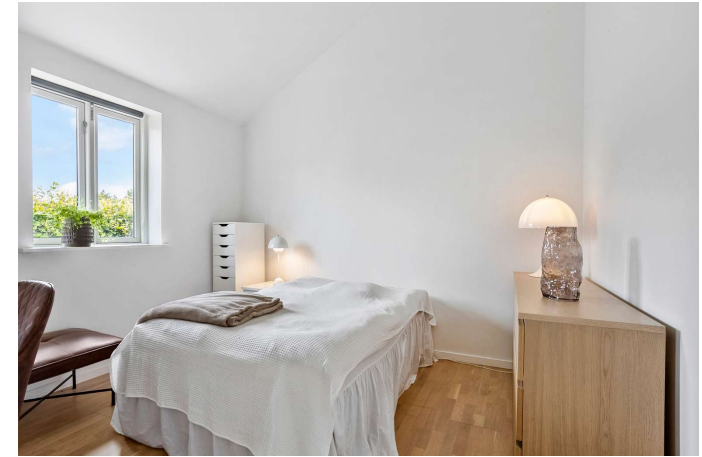
Dato: 28.04.2026



Adresse: Fælledvej 49, Hundelej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026





Adresse: Fælledvej 49, Hundeleve, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026





Adresse: Fælledvej 49, Hundelej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026



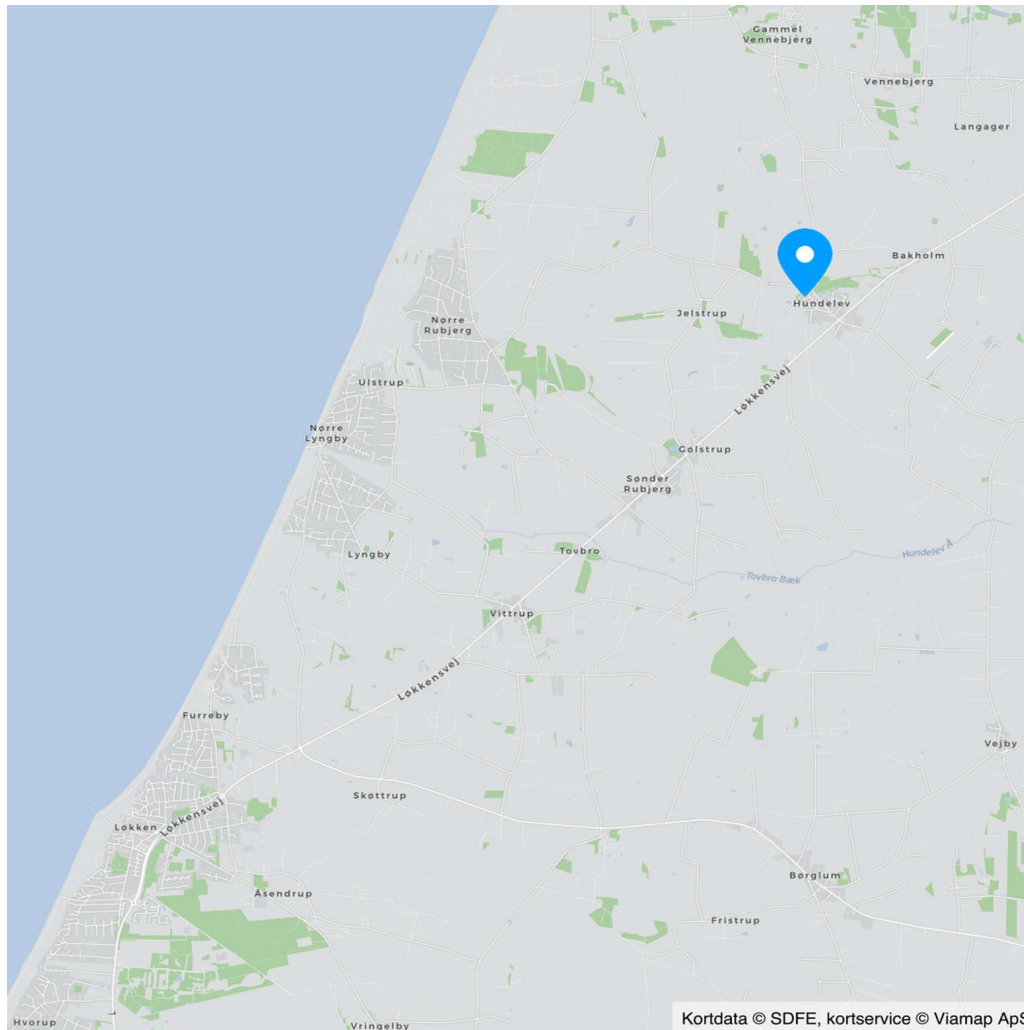
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fælledvej 49, Hundeleve, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 17aæ Hundeleve By, Jelstrup
BFE-nr.: 3161743
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2007

Arealer**

Grundareal: 1.065 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 18 m²
Indbygget carport: 17 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 884.000
Grundværdi: 128.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 707.200
Grundlag for grundskyld: 102.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.01.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld vedr. 17 am
- Nr. 2: 15.03.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 907-R01 - Blandet byområde, Hundeleve
Lokalplan 35 HUNDELEV - Boligbebyggelse i Hundeleve

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.748 Forbrug: 12.248 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har i 2024 været 4 voksne på bopælen. Det vil i år 2025 være lidt mindre da de kun har været 2 voksne.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 salgsoptillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Fælledvej 49, Hundelevej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.607	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	1.690	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Genbrug & storaffald	kr.	3.500	Omkostninger til evt. købers advokat , anslået	kr.	5.000
240 L 2-delt mad/restaffald 14-dags	kr.	1.120	I alt	kr.	1.712.050
Skorstensfejer	kr.	1.139			
Gebyr for rottebekæmpelse	kr.	87			
Grundejerforening	kr.	500			
Sælgers nuværende husforsikring	kr.	4.740			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.382			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.270 md. / 111.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.357 md. / 88.281 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Fælledvej 49, Hundelej, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4873695
Ejerudgift/md.: kr. 1.365

Dato: 28.04.2026

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. 150.000
Nr. 4: hovedstol kr. 164.000
Nr. 5: hovedstol kr. 758.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Salgsopstilling andre vilkår - Standard villa

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://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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