Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus

Ejd. type	**Villa, 1 fam.**	Bolig m2	**135**
Kontantpris	**1.395.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.933**	Grund m2	**906**
Byggeår/ombygget	**1981/1985**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **485-1802**

RealMæglerne Blokhus A/S

Ejendomsmægler / Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/blokhus

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

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: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000
Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933
Dato: 04.06.2025

Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende 1-plans villa beliggende i det attraktive og yderst rolige Hune-kvarter. Her får du muligheden for at erhverve en bolig, der kombinerer komfort, funktionalitet og en skøn beliggenhed tæt på alt, hvad hjertet begærer.

Villaen byder blandt andet på:

En rummelig opholdsstue med store vinduespartier, der giver et fantastisk lysindfald. Stuen er udstyret med en hyggelig brændeovn, der skaber en dejlig atmosfære i de kølige måneder.
Et flot og moderne badeværelse + ekstra gæstetoilet.
Et velindrettet køkken med spiseplads, hvor der er god plads til både madlavning og hyggelige måltider.
En lukket have, som indbyder til afslapning og udeliv. Haven har en stor, solrig terrasse, hvor du kan nyde sommeren i fulde drag.
Et stort og velholdt værksted/udhus med masser af opbevaringsplads og mulighed for hobbyaktiviteter.
En carport, der sikrer at bilen er beskyttet mod vind og vejr.
Boligen opvarmes med både brændeovn og en ny varmepumpe (leasingaftale), hvilket sikrer en økonomisk og energivenlig opvarmning året rundt.

Beliggenhed:
Med denne villa får du en fremragende placering tæt på både Blokhus by, indkøbsmuligheder og den dejlige strand samt det populære Vesterhav. Her kan du nyde roen og privatlivet, samtidig med at du er tæt på alle de bekvemmeligheder, området har at byde på.

Her får du en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem i et af Hunes mest attraktive kvarterer.

Kontakt os ved spørgsmål eller bestil en fremvisning af denne skønne villa, det vil du ikke fortryde!

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: Gert Wiborg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025

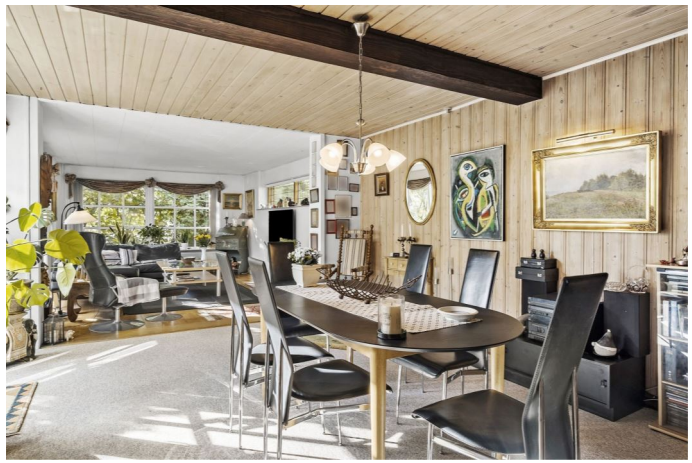
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b

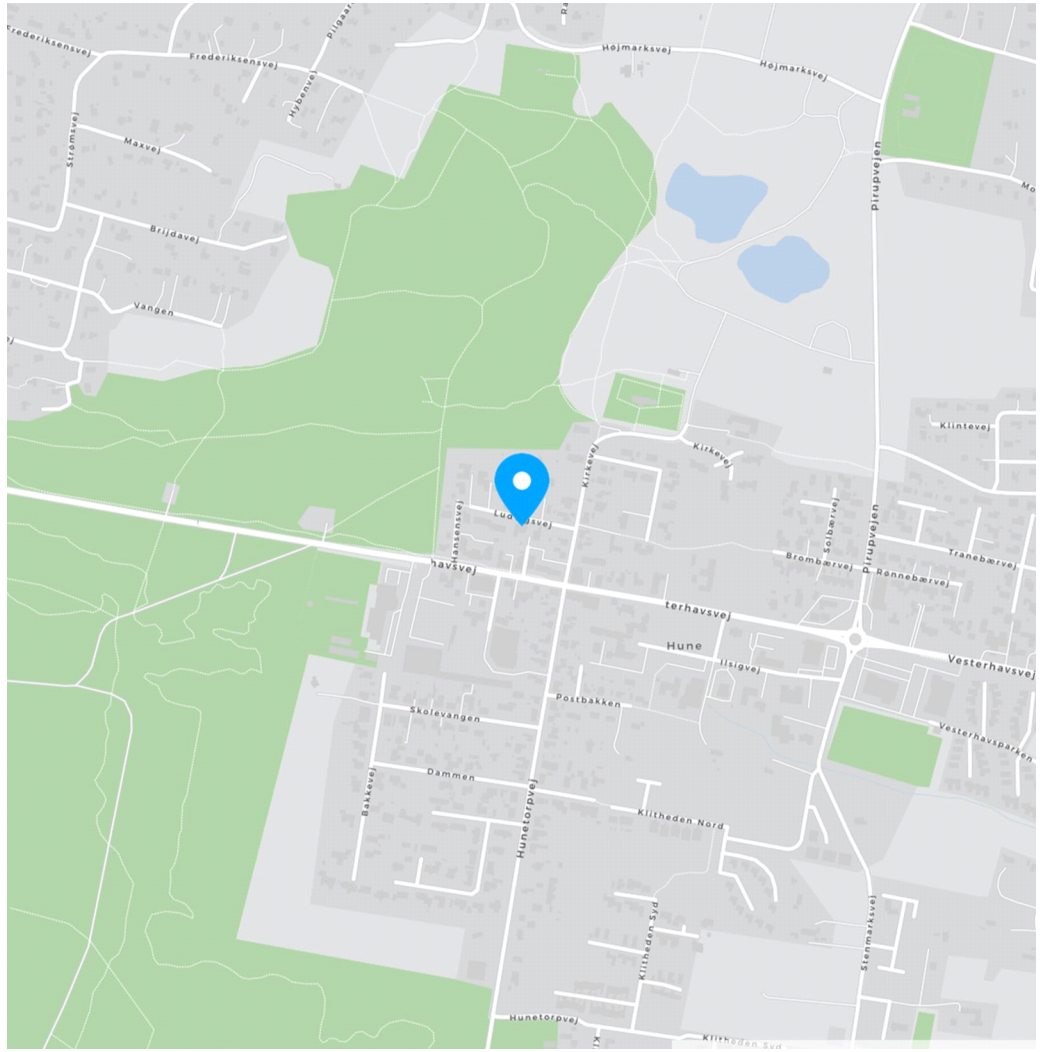
RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025

Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	58 dn Hune By, Hune
BFE-nr.:	3224384
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1981/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.324.000 kr.
Grundværdi:	402.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.059.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	906 m²
- heraf vej	106 m²
Hovedbyg. bebyg. areal:	212 m²
- heraf Carport	53 m²
Kælderareal:	0 m²
Udnyttet tagetage:	0 m²
Boligareal i alt:	135 m²
Andre bygninger:	0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Udestue: 24 m2

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.08.1976 lbnr. 14021-82 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 82_N_294
Nr. 2 lyst d. 13.10.1978 lbnr. 16214-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 82_Y_12
Nr. 3 lyst d. 06.12.1978 lbnr. 19563-82 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 82_Y_12

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramiskkomfur, mrk. Blomberg. Emhætte, mrk. Eloline. Køleskab. Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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.

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.402
Grundskyld	kr.	4.245
Husforsikring	kr.	6.513
Renovation	kr.	3.359
Skorstensfejning	kr.	405
Rottebekæmpelse	kr.	72
Vandafledningsbidrag	kr.	3.195
Ejerudgift i alt 1 år		23.191

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
I alt	kr.	1.414.330

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.741 md./ 92.897 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.158 md./ 73.900 år v/26,90%
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: 03.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

Adresse: Ludvigsvej 5, Hune, 9492 Blokhus
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 485-1802
Ejerudgift/md.: kr. 1.933

Dato: 04.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsavance
Parterne er bekendt med, at da ejendommen er på eller over 1.400 m², kan der ved salg blive tale om ejendomsavancebeskatning, hvorfor parterne er opfordret til at søge rådgivning herom hos revisor eller skattevæsen.

Boligbeskatning:

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Foreløbig vurdering for 2022
Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.324.000 ,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 402.000 ,-

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Blokhus A/S
Ejendomsmægler / CVR-nr. 37462772
Pirupvejen 1B, Hune / 9492 Blokhus
Tlf. 72119114 / 9492@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/blokhus

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5 fortsat

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