

REAL



Kringelbækvej 34, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	125
Kontant	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.108	Grund m ²	2.128
Byggeår	2019		

Sagsnr. **484-3464**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

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: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026



Moderne sommerhusidyl tæt på Vesterhavet – ro, luksus og plads til samvær

<h2>Moderne sommerhusidyl tæt på Vesterhavet – ro, luksus og plads til samvær</h2>Drømmer du om et fristed, hvor roen sænker sig, og ferien begynder, så snart du træder ind ad døren? Dette indbydende sommerhus fra 2019 ligger på en rolig stikvej i et attraktivt sommerhusområde med smukke søer og kort afstand til Vesterhavets brede sandstrand. Den store naturgrund skaber en skøn følelse af luft, privatliv og nærhed til naturen.

Her er der skabt et sommerhus, hvor der er tænkt over hver eneste detalje. Materialevalg, indretning og funktionalitet går op i en højere enhed, og boligen fremstår særdeles flot, indbydende og velholdt. De lyse opholdsrum, det stilrene køkken og brændeovnen skaber en varm og afslappet atmosfære, mens sauna og indendørs spa inviterer til velvære året rundt.

Huset er indrettet med plads til den store familie, hvor samvær er i fokus. Udenfor venter en stor, lukket terrasse med udendørs spa – det perfekte sted at nyde de lange sommeraftener under åben himmel. Den rummelige naturgrund giver samtidig masser af plads til leg, afslapning og udeliv med både trampolin og gyng.

Det separate annekset er indrettet som et attraktivt aktivitetsrum med billard, bordtennis, dart og bordfodbold samt eget gæstetoilet, hvilket skaber de ideelle rammer for hyggelige timer på tværs af generationer.

Som prikken over i'et byder boligen på fire gode soveværelser, gulvvarme, energivenlig varmepumpe, vaskefaciliteter, ladeudtag til elbil og en gennemført kvalitet, der gør huset lige så velegnet til afslappende weekendophold som lange ferier. Her får I et sommerhus, hvor komfort, kvalitet og naturoplevelser smelter sammen i en harmonisk helhed.

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: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026



Område



Område



Ejendommen



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

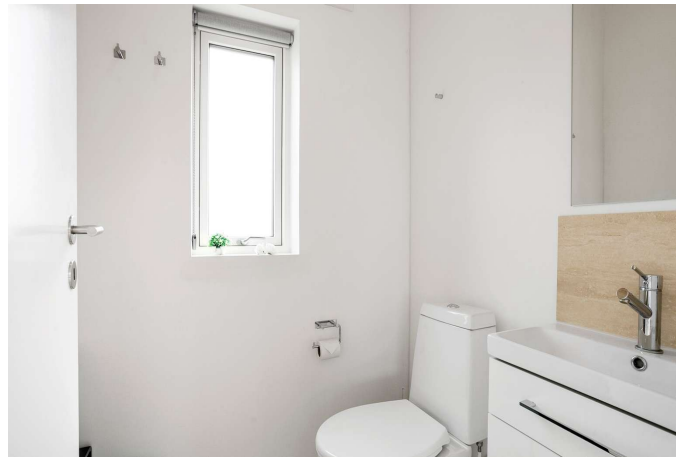
Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

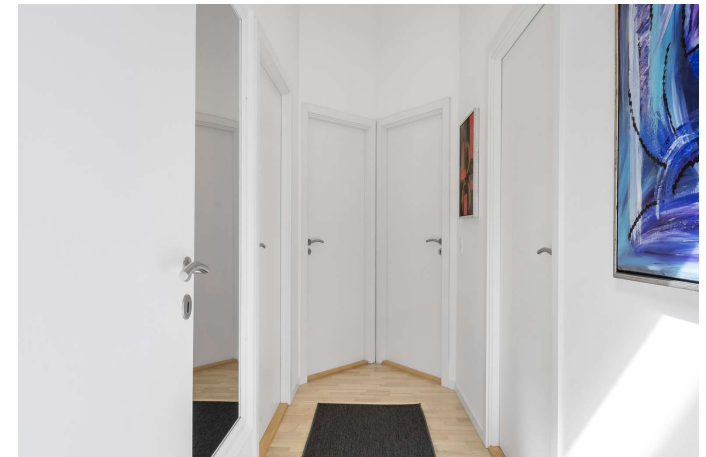
Dato: 08.07.2026



Område



Toilet



Område



Ejendommen



Område

Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
 Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026



Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 17æ Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.: 10028116
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 2.213.000
Grundværdi: 316.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.770.400
Grundlag for grundskyld: 252.800

Arealer**

Grundareal: 2.128 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 40 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.06.2006 - Lokalplan nr. 247 Vedr. 1L, 2AD.

Planer

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Lokalplan 247 - For et nyt sommerhusområde ved Grønhøj Strandvej

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vinkøleskab, Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026

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:

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 vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.029	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	3.337	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Grundejerforening	kr.	1.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	6.142	I alt	kr.	2.921.150
Affald - Nordværk	kr.	4.700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering (herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.), købers egne rådgivere (herunder juridiske, finansielle og byggetekniske) mv.		
P Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelse	kr.	147			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.294			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.061 md. / 192.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.766 md. / 153.189 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 4,0 %, 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: Kringelbækvej 34, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 484-3464
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 08.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Grønhøj Strandpark

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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

Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus vægter vi den gode dialog højt, og vores veluddannede personale, som du møder i butikken, er altid klar med kyndig vejledning igennem alle boligsalgets mange faser.

Går du med overvejelser omkring køb eller salg af fast ejendom i Løkken, Blokhus eller omegn, så er det en god ide at starte hos os. Vi er lokalt forankret og kender markedet, så hvorfor ikke drage fordel af os og gøre brug af vores viden om boligmarkedet. Hos RealMæglerne Løkken & Blokhus lægges der stor vægt på et godt samarbejde, den ærlige dialog og så er det vores største fornøjelse at bringe køber og sælger sammen til en handel.

Vores lokale er centralt beliggende i Løkken & Blokhus by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik.
- Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.