

REAL



Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	107
Kontantpris	1.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.700	Grund m2	1.302
Byggear/ombygget	1976/1998		

Sagsnr. **484-3129**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 7219114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

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: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 15.09.2025



Beskrivelse:

Dette imponerende sommerhus på Ingeborgvej 27 i Grønhøj byder på en sjælden kombination af rolig beliggenhed, rummelighed og kvalitetsbevidste detaljer. Med en kort gåtur til de brede, hvide sandstrande, der kendetegner området, er huset ideelt til dem, der søger fred og naturoplevelser.

Sommerhuset er særdeles velindrettet og har masser af plads til den store familie med hele fire værelser og to badeværelser. Det ene badeværelse er indrettet med både spa og sauna, hvilket gør det til den perfekte afslapningsoase efter en dag ved stranden.

Køkkenalrummet er lyst og moderne med sort køkken og en naturlig overgang til de omkringliggende terrassearealer, der smyer sig om huset og indbyder til hygge og samvær. Her kan man nyde sommeraftenerne i fulde drag og virkelig opleve det, huset og naturen har at byde på.

Dette er et sommerhus, som ikke lejes ud, og hvor kvalitet og privatliv er i højsædet – det skal simpelthen opleves!

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: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

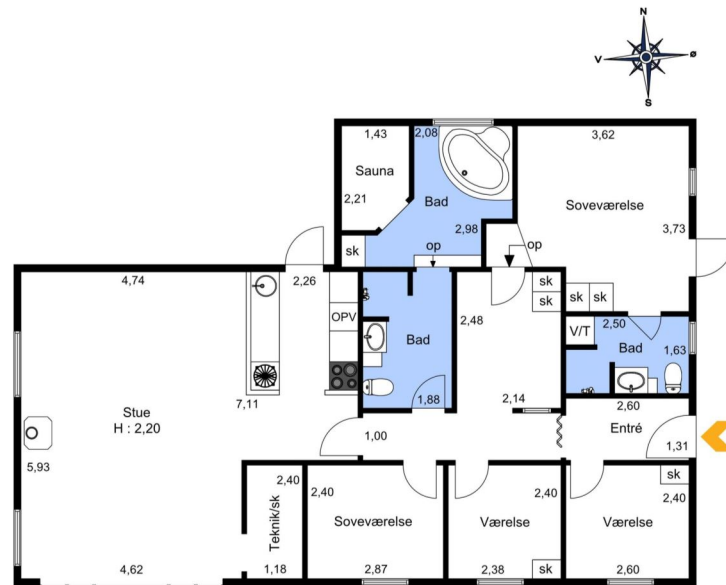
Dato: 15.09.2025



Adresse: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 15.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 15.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2 vq Klitterne, Ingstrup
BFE-nr.:	3229360
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1976/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.147.000 kr.
Grundværdi:	332.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	1.302 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	107 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Andre bygninger:	9 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
Filnavn: 82_L_450
Nr. 2 lyst d. 04.04.1975 lbnr. 3665-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, Vedr 2AE Filnavn: 82_O_147
Nr. 1 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
Filnavn: 82_L_450
Nr. 2 lyst d. 04.04.1975 lbnr. 3665-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv, Vedr 2AE Filnavn: 82_O_147

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige
genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 15.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, 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



Adresse: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 15.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	5.692	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	4.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
P Skorstensfejning (Tlf. 98246474)	kr.	565	I alt	kr.	1.764.750
Rottebekæmpelse	kr.	89	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Nordværk	kr.	3.500			
Grønhøj Nord Grundejerforening	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		20.401			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.401 md./ 112.809 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.544 md./ 90.530 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: 13.09.2025
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: Ingeborgvej 27, Munkens Klit, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3129
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 15.09.2025

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.: Vides ikke

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.