

REAL



Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	137
Kontant	2.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.659	Grund m ²	3.417
Byggeår/ombygget	1974/2007		

Sagsnr. **484-3438**

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: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026



Sommerhusidyl tæt på Vesterhavet mellem Løkken og Blokhus

Dette skønne sommerhus på Grønhøj Strandvej 160 byder på en attraktiv beliggenhed mellem Løkken og Blokhus – tæt på Vesterhavet og de brede, hvide sandstrande. Fra ejendommen er der desuden havkig, som understreger den ægte vestkyststemning og de naturskønne omgivelser. Her får man de perfekte rammer for afslappende ferier med kort afstand til både strand, byliv, caféer og gode oplevelser for hele familien.

Sommerhuset er beliggende på en stor og ugeneret grund på over 3.400 kvm med god plads til både leg, boldspil og afslapning. Rundt om huset findes flere dejlige terrasseområder, hvor solen kan nydes dagen lang, og hvor der er rig mulighed for hyggelige grillaftener og afslapning i rolige omgivelser.

Indvendigt byder boligen på fire gode værelser samt to rummelige badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med både spa og sauna – perfekt til selvforkælelse efter en tur ved havet. Husets store opholdsrum fremstår lyst og indbydende med loft til kip, som skaber en fantastisk rummelighed og en skøn ferieatmosfære. De store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og skaber en flot forbindelse mellem inde- og udeliv.

Sommerhuset fremstår velholdt med blandt andet helårsisolering, nyere varmepumpe samt tag på den oprindelige del af huset fra 2015. Køkken og stue ligger i naturlig forlængelse af hinanden og danner husets naturlige samlingspunkt, hvor familie og venner kan samles til hyggelige feriestunder året rundt. Her får man et velindrettet sommerhus med masser af plads, skøn beliggenhed og ægte vestkyststemning tæt på både natur og byliv.

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: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026

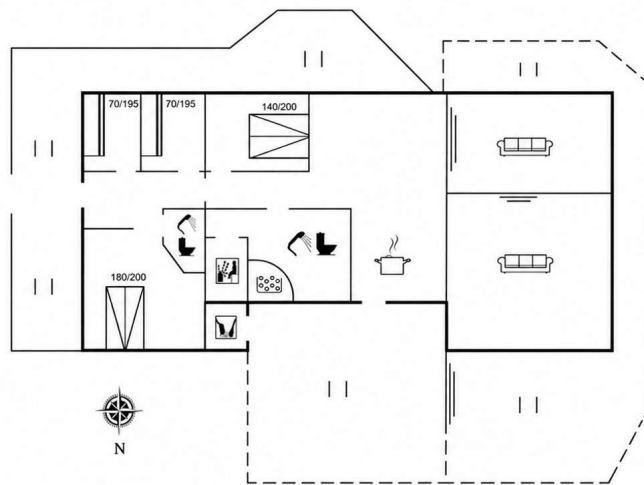




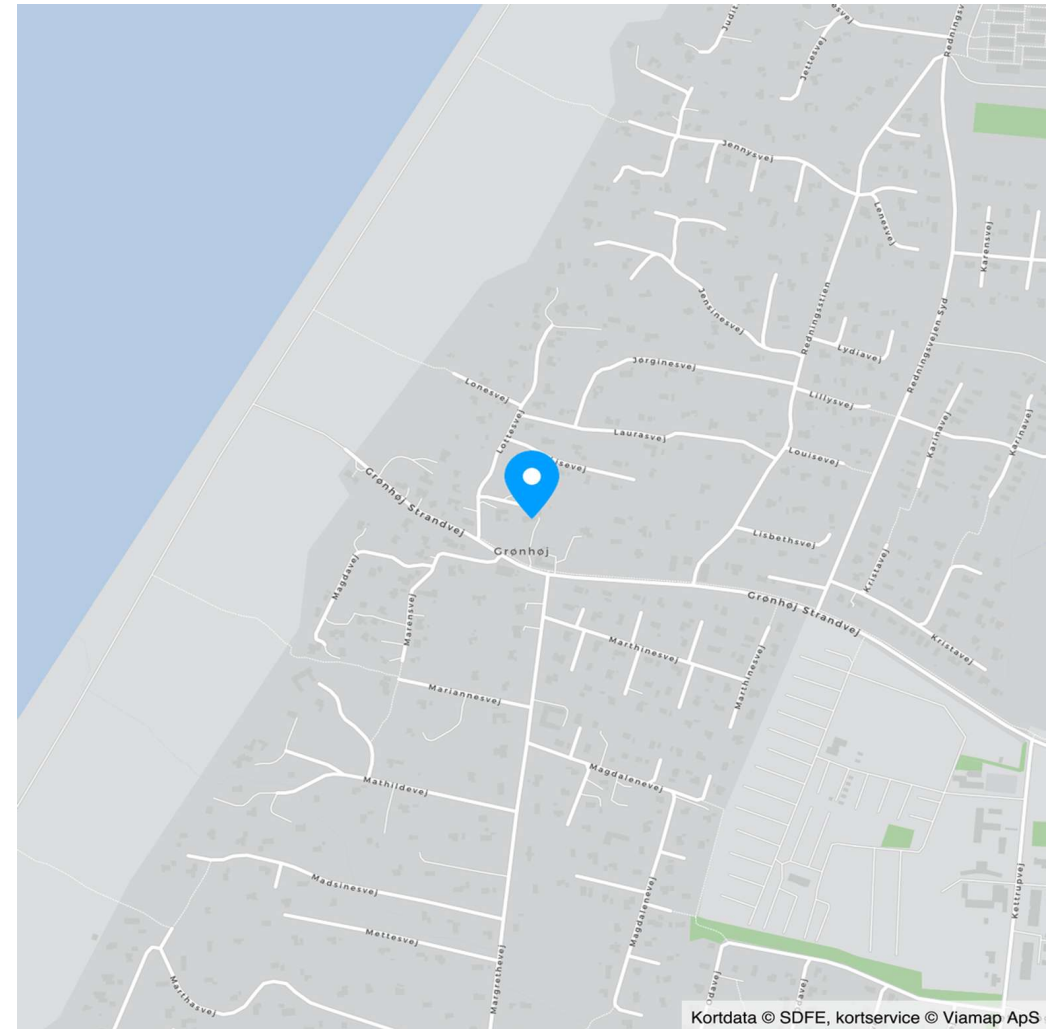
Adresse: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026



GRUNDPLAN



Adresse: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 15ah Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.: 3228760
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 1974/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.720.000
Grundværdi: 1.087.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.176.000
Grundlag for grundskyld: 869.600

Arealer**

Grundareal: 3.417 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 m²
Carport: 21 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: 21.03.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
- Nr. 3: 07.12.1998 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Lokalplan B4 - Byplanvedtægt nr 4 - Kystområdet Kettrupgård, Klitterne, Jonstrup og Ejersted

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 er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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 varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.098	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	11.479	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	5.638	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.200
Affald - Nordværk	kr.	3.110	I alt	kr.	3.023.050
Ejendomsbidrag	kr.	585	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.909			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.613 md. / 199.359 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.205 md. / 158.456 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: Grønhøj Strandvej 160, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3438
Ejerudgift/md.: kr. 2.659

Dato: 30.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.079.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.