

Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**215**
Kontant	**2.795.000**	Andre bygninger	**839**
Ejerudgift	**1.590**	Grund ha	**14,0424**
Byggeår/ombygget	**1900/1976**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **484-3740**

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

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
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: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026



14 hektar i naturskønne Grønhøj – plads til store drømme

Drømmen om plads, frihed og muligheden for at skabe noget helt særligt kan blive til virkelighed på denne landejendom i naturskønne Grønhøj.

Ejendommen er beliggende i rolige og landlige omgivelser med god plads omkring sig, samtidig med at der kun er få kilometer til Vesterhavet og den smukke natur langs Vestkysten. Her får man hele **14 hektar jord**, som giver en sjælden grad af frihed og mange muligheder for den kommende ejer.

De store arealer åbner mulighed for forskellige anvendelser og projekter. Her kan der eksempelvis være plads til dyrehold, naturarealer, rekreative aktiviteter eller andre formål, hvor god plads og åbne omgivelser er en vigtig del af drømmen.

Beliggenheden kombinerer på fineste vis det landlige liv med nærheden til kysten. Grønhøj, stranden og Vesterhavet ligger inden for kort afstand, ligesom der kun er en kort køretur til både Løkken og Blokhus med indkøb, restauranter og hyggeligt byliv.

En spændende landejendom for den køber, der søger **masser af jord, naturskønne omgivelser og mulighed for at skabe sine egne rammer** tæt på den nordjyske vestkyst.

14 hektar – tæt på Vesterhavet og med masser af muligheder.

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

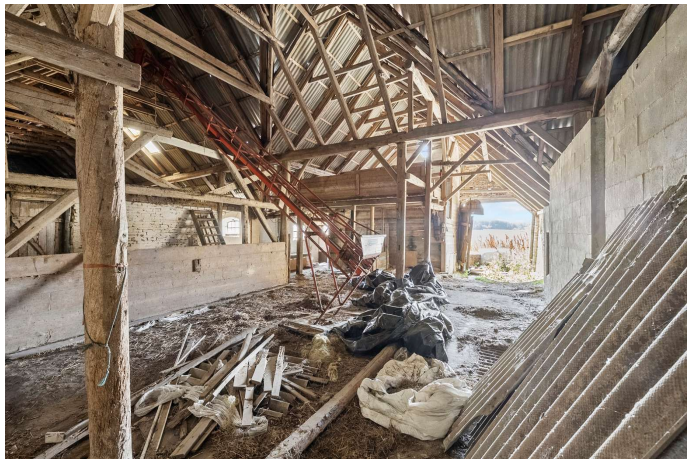
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026



Ejendommen



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

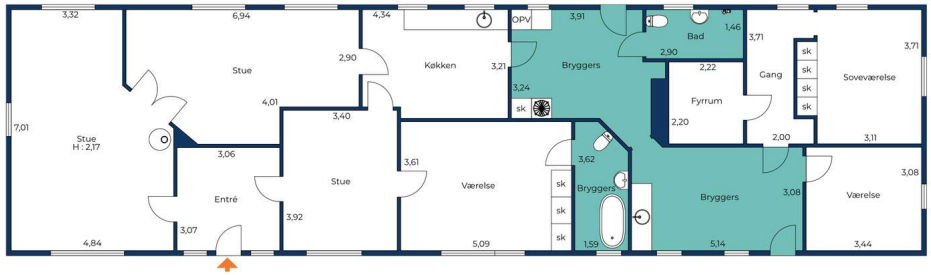
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

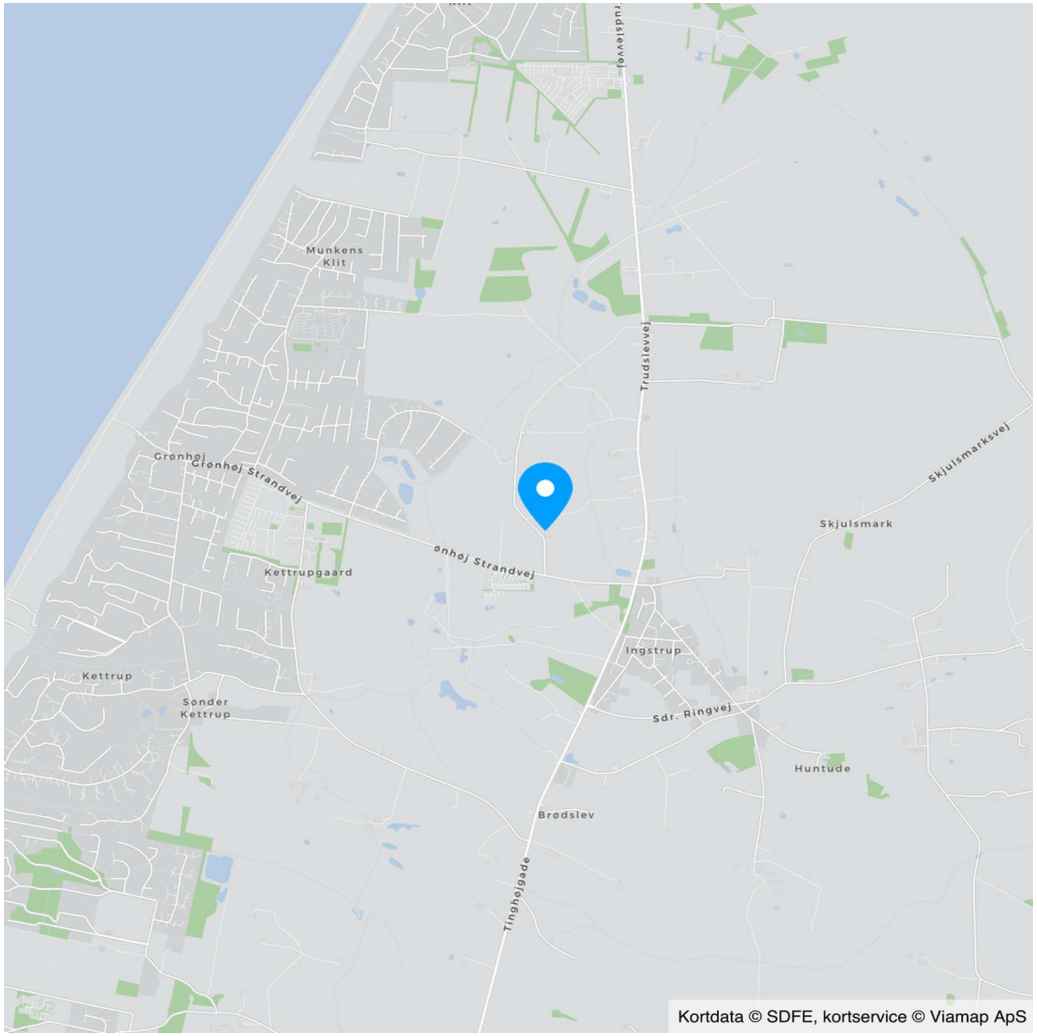
Adresse: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2adm Klitterne, Ingstrup m.fl.
BFE-nr.:	8532678
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1900/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	681.000
Grundværdi bolig:	
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	544.800
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	14,0424 ha
- heraf vej	623 m^2
Boligareal i alt:	215 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	533 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	136 m^2
Udhus:	22 m^2
Tiloversbleven landbrugsbygning:	103 m^2
Fritliggende overdækning:	45 m^2

** 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: 27.08.1954 - Dok om oversigt mv, Vedr 3A, 3P, 3Q, 3R
- Nr. 2: 27.02.1961 - Vedtægt for Kettrup Sø
- Nr. 3: 25.03.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 12E
- Nr. 4: 13.04.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5F
- Nr. 5: 13.12.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 6: 11.09.1990 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Vedr , 17B
- Nr. 7: 16.08.2000 - Dok om naturgas/anlæg mv

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: 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 E

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.778
Forsikring	kr.	9.515
Ejendomsbidrag	kr.	3.223
Nordværk	kr.	3.562
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.078

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	2.823.150

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.709 md. / 188.503 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.531 md. / 150.369 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Vestermarksvej 12, Ingstrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 484-3740
Ejerudgift/md.: kr. 1.590

Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 9: hovedstol kr. 760.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
5g - Ingstrup Præstegård, Ingstrup	3,5258 ha	0 m²
2adm - Klitterne, Ingstrup	2,0000 ha	450 m²
3p - Trudslev By, Ingstrup	3,0166 ha	0 m²
6a - Trudslev By, Ingstrup	5,5000 ha	173 m²
Areal i alt	14,0424 ha	623 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Vestermarksvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	1900/1976	215 m²	215 m²
Nr. 2 - Vestermarksvej 12 - Anden bygning til landbrug mv.	1900	251 m²	
Nr. 3 - Vestermarksvej 12 - Lade til halm, hø mv.	1900	282 m²	
Nr. 4 - Vestermarksvej 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	136 m²	
Nr. 5 - Vestermarksvej 12 - Udhus	1000	22 m²	
Nr. 6 - Vestermarksvej 12 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1900	103 m²	
Nr. 7 - Vestermarksvej 12 - Fritliggende overdækning	2020	45 m²	
Bygningsareal i alt		1.054 m²	215 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Gjensidige Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Vestermarksvej 12 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Vestermarksvej 12 - Anden bygning til landbrug mv.	Brand
Nr. 3 - Vestermarksvej 12 - Lade til halm, hø mv.	Brand

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	2.795.000
Kontant købesum i alt	kr.	2.795.000

Vand
Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: SOP: Nedsivning til sivedræn

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn	Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning	Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.