

REAL



Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	125
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.788	Grund m2	2.030
Byggear	2023		

Sagsnr. **47422174**

Grønhøj Strandpark

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS / Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023



Beskrivelse:

Velkommen til en ny udstykning i et allerede etableret sommerhusområde. Grønhøj er en aktiv ferieby, hvor ferien eller den forlængede weekend kan nydes. Kringelbækvej ligger i gåafstand til den populære strand på Vestkysten. Stranden er en af de flotteste i Danmark og hele året er Grønhøj et attraktivt feriemål. Tæt på Grønhøj ligger Blokhus og Løkken. Begge byer byder på gode spisesteder, kultur samt en gåtur med kig i butikker. Løkken byder derudover også på sjove aktiviteter i Action House.

Sommerhusene udbydes som projekt enten som wellness-huse eller standard sommerhuse. Sommerhusene bliver opført i kvalitetsmaterialer og i en rød tråd med resten af området. Der er allerede stiftet en grundejerforening med pligtig medlemskab.

Her får i altså muligheden for at være medbestemmende på Jeres helt nye sommerhus med en attraktiv beliggenhed.

Der foreligger et tilbud fra udlejnings bureau på kr. 203.000 om året i lejeindtægt for standardhuset.

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: Christian Andersen

Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023



Tegning af sommerhus



Tegning af sommerhus



Køkken/alrum



Stue



Område



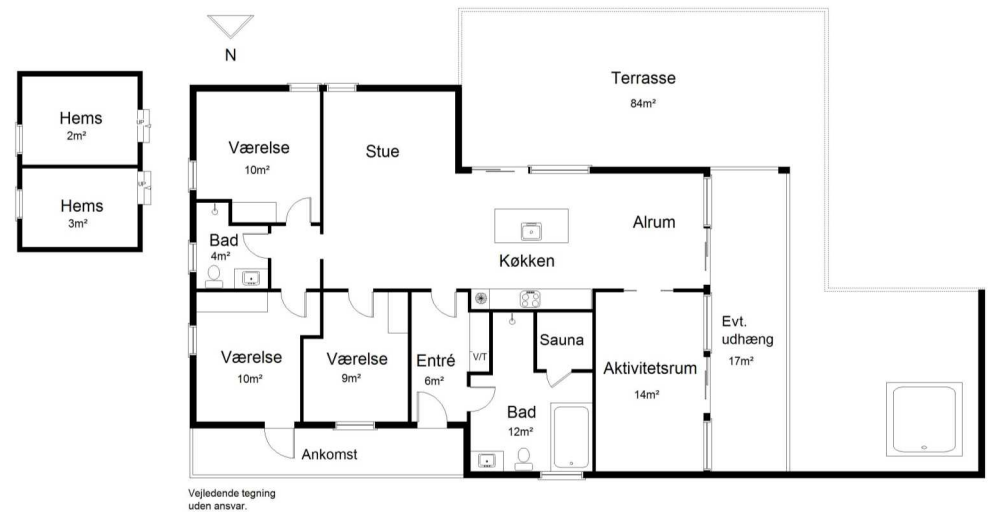
Område



Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

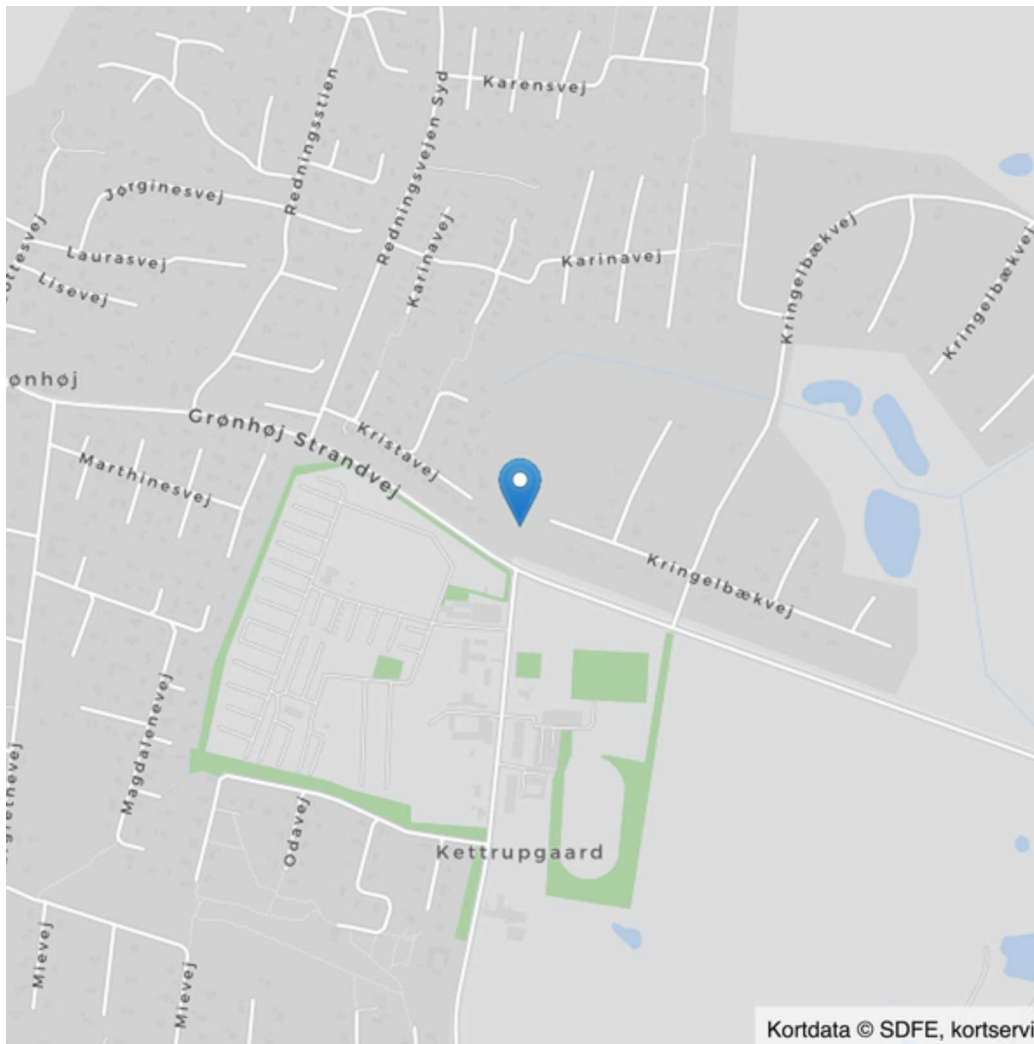
Dato: 13.04.2023



Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Fritidshus
Ifølge:	sælgers oplysninger
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	17 a Klitterne, Ingstrup m.fl.
BFE-nr.:	100005075
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2023

Arealer

Grundareal udgør:	2.030 m ²
Grundareal ifølge:	Tegning
Hovedbyg. bebyg. areal:	125 m ²
- heraf Hems	5 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Andre bygninger:	17 m ²
- heraf Overdækket terrasse	17 m ²
Bygningsareal ifølge:	Tegning
- af dato:	08.07.2022

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Jammerbugt Kommune:

Kommuneplan 21 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10246521_1640159993475.pdf

Lokalplan:

For et nyt sommerhusområde ved Grønhøj Strandvej

Link til planen:

https://dokument.plandata.dk/20_1032188_APPROVED_1174571860994.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.04.1922 lbnr. 907183-82 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 17A

Nr. 2 lyst d. 27.02.1961 lbnr. 907-82-S0001 Tillægstekst Vedtægt for Kettrup Sø

Filnavn: 82_AC_189

Nr. 3 lyst d. 13.12.1969 lbnr. 9156-82 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv

Filnavn: 82_I_338

Nr. 4 lyst d. 16.08.2000 lbnr. 506235-82 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv

Filnavn: 82_M_651

Nr. 5 lyst d. 19.01.2004 lbnr. 1218-82 Tillægstekst Dok om elledninger m.v. Vedr. 1DY.

Filnavn: 82_N_66

Nr. 6 lyst d. 26.06.2006 lbnr. 10720-82 Tillægstekst Lokalplan nr. 247 Vedr. 1L, 2AD.

Filnavn: 82_K_377

Nr. 7 lyst d. 22.07.2008 lbnr. 8682-82 Tillægstekst Lokalplan 25-001 Vedr. 17A

Kettrupgaard, Ingstrup Filnavn: 82_I_418

Nr. 8 lyst d. 11.03.2014 lbnr. 1005213115 Tinglyst med forprioritet med respekt.

Filnavn: fcd4b8c-b4f9-47ce-89ee-8bb6b4b87d91

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2022
Offentlig ejendomsværdi:	1.996.000 kr.
Heraf grundværdi:	319.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.800.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat:	319.900 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Bygherre leverer hårde hvidevare pakke.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: 01.06.2023

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:



Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos Anslået
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Besigtigelse

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Huset er under opførsel og det er derfor ikke muligt at indhente varmeudgifter for boligen.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse: Byggeskadeforsikring

Forsikring: Byggeskadeforsikring

Garantistillelse: Byggeskadeforsikring

Der henvises til side 5



Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	8.695	Kontantpris/udbetaling	125.000
Ejendomsværdiskat	16.560	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.750
Grundejerforening	750	Tinglysningsafgift af skødet	16.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	5.625
Husforsikring, anslået	5.000	I alt	155.001
Renovation, anslået	2.305		
Ejerudgift i alt 1 år	33.460		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.620 md./ 175.442 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.674 md./ 140.083 år v/25,10%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.04.2023

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 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>



Adresse: Kringelbækvej 29, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: 2.495.000

Sagsnr.: 47422174
Ejerudgift/md.: 2.788

Dato: 13.04.2023

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendom under omvurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Om boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Køber er gjort opmærksom på regeringens forslag om udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på: <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-ny-e-boligskatteregler>
<https://www.de.dk/index.php?option=com_acymailing&ctrl=url&subid=18645&urlid=20207&mailid=1282

Spildevandsplan

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Bevaringsværdi

Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark.

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om en nyopført bolig

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende grundstørrelsen og forbrugsafhængige forhold., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående eller nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Anslåede boligskatter:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom