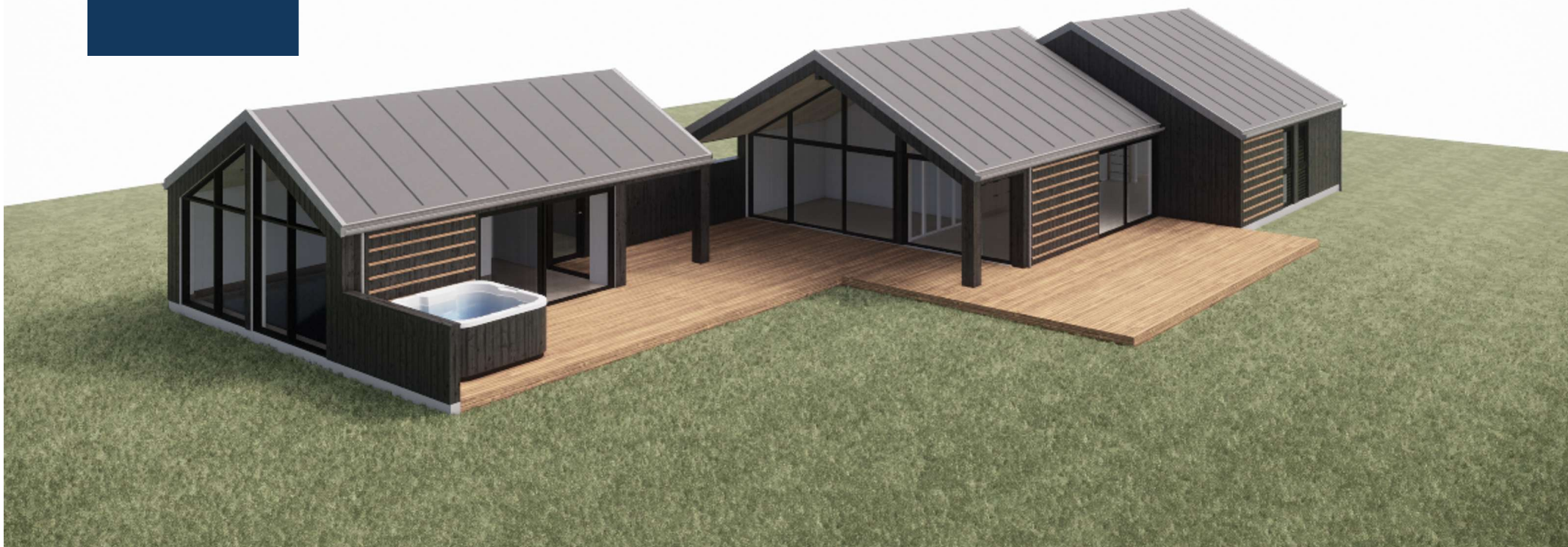


REAL



Kringelbækvej 23, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsgrund	Grund m ²	2.534
Kontant	1.295.000		
Udbetaling	65.000		
Ejerudgift	974		

Sagsnr. **47425168**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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 23, 9480 Løkken
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425168
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.04.2026

Drømmer du om at skabe dit eget fristed ved Vesterhavet? Så får du her en enestående mulighed!

Denne særdeles attraktive grund på **Kringelbækvej** ligger i det populære **Grønhøj Strandpark**, tæt på den brede sandstrand, det brusende hav og den skønne vestjyske natur.

Grunden er **unik for området**, da der her gives mulighed for at opføre et **sommerhus på hele 200 m²** – hvilket er sjældent i denne del af Grønhøj. Det giver dig friheden til at tænke stort: måske et rummeligt **familie- og fritidshus med pool, spa og wellness-safdeling**, eller et eksklusivt **udlejningssommerhus** med god indtjeningsmulighed.

Området er kendt for sin rolige atmosfære og sin korte afstand til både **Løkken, Blokhus og Fårup Sommerland**, hvilket gør det til et oplagt sted for både afslapning og oplevelser.

Her får du **natur, komfort og fleksibilitet i ét** – alt sammen i et attraktivt ferieområde, hvor grunde som denne sjældent kommer til salg.

Kort sagt: En sjælden chance for at realisere drømmen om et stort, moderne sommerhus i et af Nordjyllands mest eftertragtede sommerhusområder.

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 23, 9480 Løkken
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425168
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Fritidsgrund
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 17bd Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.: 100554599
Parcel nr.:
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Grundværdi: 1.036.000 (År)
Grundlag for grundskyld: 828.800

Arealer

Grundareal udgør: 2.534 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Lokalplan 25-001 - Sommerhusområde, Grønhøj Strandvej, Ingstrup

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Kringelbækvej 23, 9480 Løkken
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425168
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Kringelbækvej 23, 9480 Løkken
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425168
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	10.940	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundejerforening	kr.	750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
			I alt	kr.	1.304.650
<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.690			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.590 md. / 91.077 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.938 md. / 71.259 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 23, 9480 Løkken
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47425168
Ejerudgift/md.: kr. 974

Dato: 30.04.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Grønhøj Strandpark

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

foreløbige beskatning.</https:>

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendom under omvurdering

Køber er gjort bekendt med, at grunden 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. 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-nye-boligskatteregler> <[https://www.de.dk="" index.php?option=com_acy-mailing&ctrl=url&subid=18645&urlid=20207&mailid=1282](https://www.de.dk=)>

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.