

REAL



Kringelbækvej 52, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	111
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.980	Grund m ²	2.500
Byggeår	2021		

Sagsnr. **484-3296**

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: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026



Hyggestemning, natur og nærvær – skønt sommerhus i Grønhøj

På Kringelbækvej 52 finder du et sommerhus, der ikke blot er særdeles flot og velholdt – det er et sted, der føles som ferie, fra det øjeblik du træder ind ad døren. Her møder du varme, charme og ægte sommerhusstemning i smukke omgivelser, hvor naturen og roen får lov at fylde.

Huset ligger i det naturskønne Grønhøj, kendt for sine brede, hvide sandstrande og det bølgende klitlandskab, der indbyder til lange gåture og stille stunder i solen. Her er naturen tæt på – og tiden får lov at gå lidt langsommere.

Indretningen emmer af hygge og samvær. Huset rummer tre dejlige værelser, et lyst badeværelse og et skønt, åbent køkken-alrum, hvor familien naturligt samles omkring madlavning, brætspil og gode samtaler. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen til lyden af fuglesang – eller en middag i det fri, uanset vejret.

Rundt om huset breder terrassen sig ud, så solen kan følges hele dagen – og som prikken over i'et: et lækkert vildmarksbad, hvor du kan lade skuldrene falde og mærke roen sænke sig under åben himmel.

Kringelbækvej 52 er ikke bare et sommerhus – det er et fristed. Et sted, hvor minder skabes, og hverdagen får lov at blive derhjemme. Et hus, der skal opleves og mærkes.

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: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

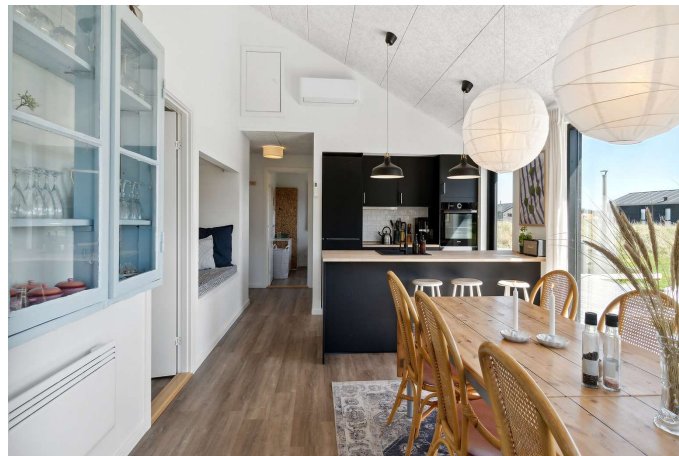
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

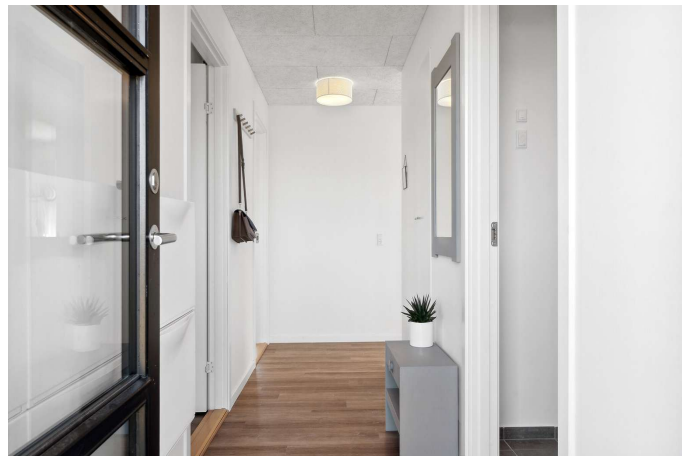
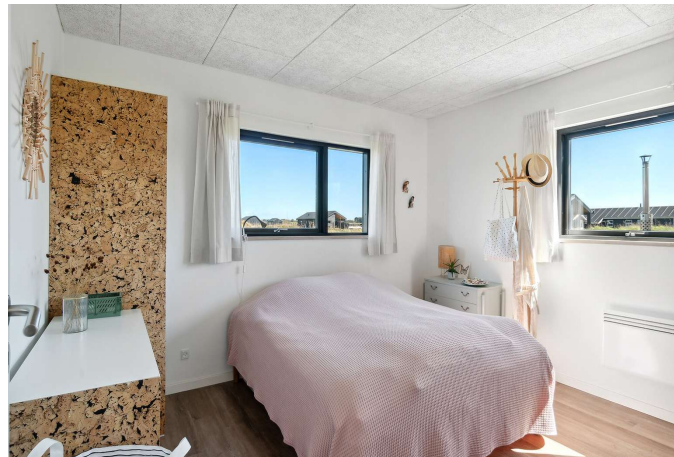
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

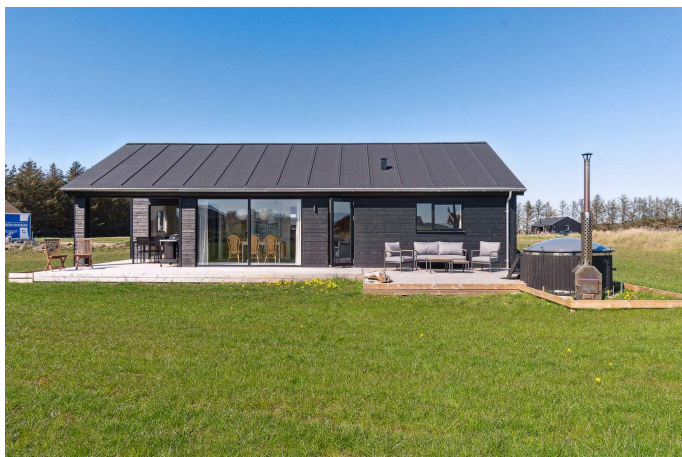
Dato: 23.03.2026



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026

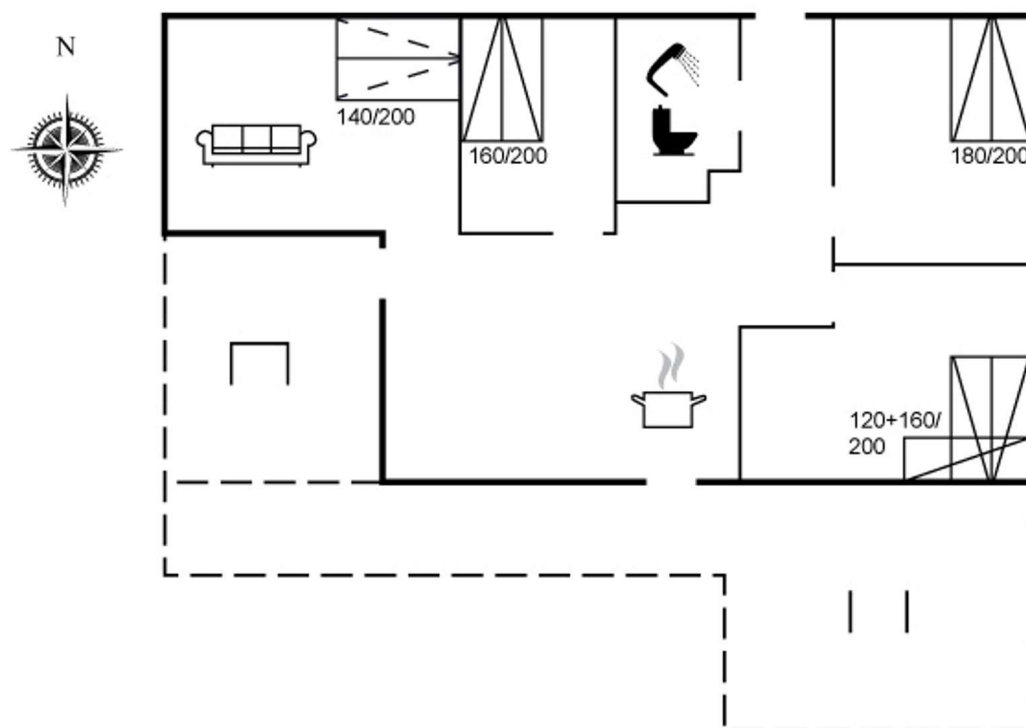




Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%

Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 2acx Klitterne, Ingstrup
BFE-nr.: 10028086
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 2.446.000
Grundværdi: 461.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.956.800
Grundlag for grundskyld: 368.800

Arealer**

Grundareal: 2.500 m²
Boligareal i alt: 111 m²

Øvrige arealer:

** 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: 26.06.2006 - Lokalplan nr. 247 Vedr. 1L, 2AD.

Planer

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Lokalplan 247 - For et nyt sommerhusområde ved Grønhøj Strandvej

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
 Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.980	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundejerforening	kr.	1.300	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.400
Genbrugsgebyr sommerhus, Privat	kr.	1.945	I alt	kr.	2.016.250
360 l mad/rest 14-dags, Privat	kr.	1.090	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Husforsikring	kr.	4.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.766		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.793 md. / 129.517 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.662 md. / 103.940 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.980

Dato: 23.03.2026

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.

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 & Blokhush 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, Blokhush 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 & Blokhush 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 & Blokhush by og vi mener selv, at vi har byens flotteste mæglerbutik. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.