

REAL



Kringelbækvej 124, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	140
Kontantpris	3.185.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.245	Grund m2	2.173
Byggear	2024		

Sagsnr. **484-3306**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kringelbækvej 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kringelbækvej 124 – et nyopført sommerhus fra 2024, hvor moderne elegance møder ægte ferieidyl. Her får du en enestående mulighed for at være blandt de første til at nyde de lyse og rummelige omgivelser, perfekt til afslapning og samvær med familie og venner.

Gennemført arkitektur og gennemtænkt planløsning

Sommerhuset strækker sig over 125 m² og suppleres af et eksklusivt 50 m² stort annekset – begge opført i en stilren træfacade med mørkt sadeltag, der harmonerer smukt med omgivelserne. Indenfor mødes du af et lyst og elegant interiør med stilfulde møbler og en varm atmosfære.

De fem velindrettede soveværelser skaber en følelse af luksus, som var du på et eksklusivt badehotel. Det ene værelse er placeret i annekset med eget badeværelse, mens de resterende fire fordeler sig i to separate soveafsnit – hver med tilhørende badeværelse, så privatlivet er i top, selv når I er mange samlet.

Fællesarealer til hygge og afslapning

Husets store opholdsafdeling imponerer med højt til loftet, åbent køkken-alrum og et indbydende sofamiljø – perfekt til hyggelige stunder, uanset om der laves mad, nydes en god middag eller slappes af med en bog.

Når det kommer til underholdning, er der tænkt på det hele. I anneksets aktivitetsrum kan I udfordre hinanden i både bordtennis og bordfodbold, mens den solrige terrasse danner den ideelle ramme for udendørs afslapning.

Dette sommerhus er skabt til livsnydere, der sætter pris på kvalitet, komfort og naturskønne omgivelser. Skal det være jeres næste feriested?

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 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025



Adresse: Kringelbækvej 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025





Adresse: Kringelbækvej 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2 abq Klitterne, Ingstrup
BFE-nr.:	10028054
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privatvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.050.000 kr.
Grundværdi:	322.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.440.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	322.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	2.173 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	125 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Grønhøj Strandpark
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Servitut:
26.06.2006 lbnr. 10720-82 Tillægstekst Lokalplan nr. 247 Vedr. 1L, 2AD. Filnavn: 82_K_377

Lokalplan:

Lokalplan nr. 247 Kommuneplantillæg nr. 17 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 ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kringelbækvej 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige og anslået ejendomsskatter:

Ejendomsværdi er anslået til handelsprisen eftersom ejendommen endnu ikke er vurderet.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og den anslået værdi og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kringelbækvej 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.444	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.185.000
Grundskyld	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.833
Husforsikring	kr.	4.567	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt	kr.	3.213.883
Genbrugsgebyr sommerhus, Privat	kr.	1.945			
360 l mad/rest 14-dags, Privat	kr.	1.090			
Rottebekæmpelse	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

26.946

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.743 md./ 212.919 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.070 md./ 168.842 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.06.2025
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: 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 124, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.185.000

Sagsnr.: 484-3306
Ejerudgift/md.: kr. 2.245

Dato: 17.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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.