



REAL

## Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken

|                  |                   |          |              |
|------------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>101</b>   |
| Kontantpris      | <b>1.995.000</b>  | Værelser | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.727</b>      | Grund m2 | <b>2.500</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1983/1993</b>  |          |              |

Sagsnr. **484-3326**

**RealMæglerne** Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/løkken](http://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: Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3326  
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 26.06.2025



### Beskrivelse:

Drømmer du om et sted, hvor feriestemningen sænker sig, så snart du træder indenfor? Monasvej 4 byder på et særdeles flot og velholdt sommerhus med en helt fantastisk beliggenhed – kun en kort gåtur fra de brede, hvide sandstrande, som området er så kendt for.

Huset ligger på en naturskøn, klitlignende grund, hvor du både kan nyde roen og finde plads til leg og boldspil. Her er der højt til himlen og luft omkring dig.

Indenfor venter et lyst og rummeligt sommerhus med hele fire værelser og to badeværelser, hvilket gør det oplagt til både familietid og hyggelige ophold med vennerne. Det ene badeværelse har endda både spa og sauna – perfekt til afslapning efter en frisk gåtur langs havet. Derudover byder huset på en hyggelig hems, hvor børnene kan lave deres eget lille fristed eller gæster kan overnatte.

Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-almrum med loft til kip, hvor lyset strømmer ind og skaber en skøn atmosfære. Herfra er der direkte udgang til de dejlige terrassearealer, der smyer sig rundt om huset og inviterer til lange måltider under åben himmel, solrige eftermiddage og stille morgener med en kop kaffe og fuglesang.

Sommerhuset har også et praktisk skur til alt det, der hører sommerlivet til – fra strandstole til cykler og brætspil.

Monasvej 4 er et fristed, hvor du kan lade skuldrene falde ned og nyde det bedste ved sommerlivet. Skal det være dit? Kontakt os for en fremvisning.

### 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.

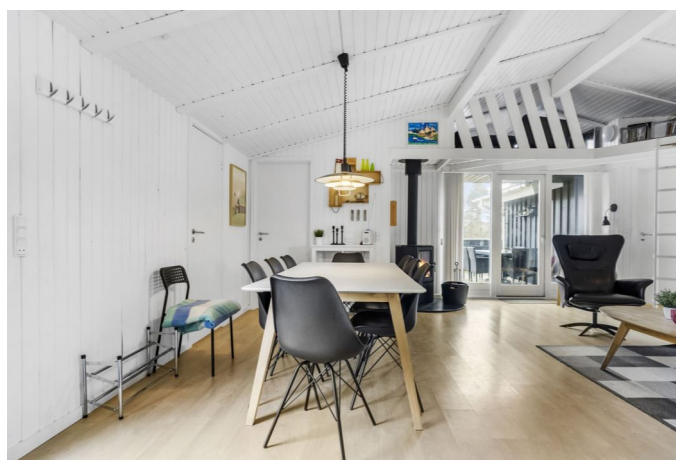
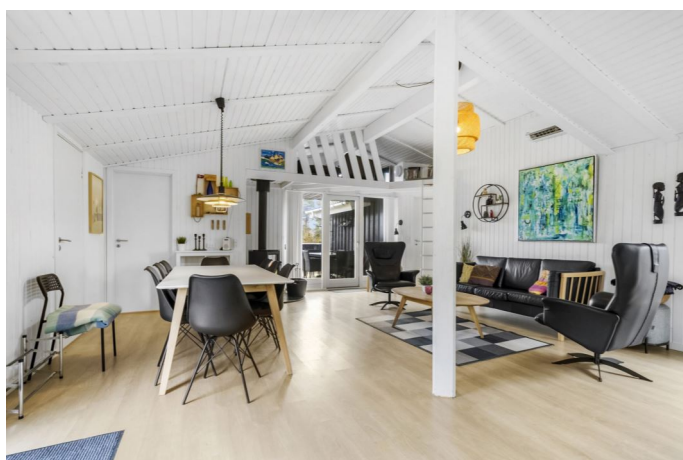
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3326  
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 26.06.2025



Adresse: Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3326  
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 26.06.2025





Adresse: Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3326  
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 26.06.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                                                        |
| Må benyttes til:    | Sommerhus                                                         |
| Kommune:            | Jammerbugt                                                        |
| Matr.nr.:           | 9 bn Kettrupgård, Ingstrup                                        |
| BFE-nr.:            | 3228491                                                           |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                                                   |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                                        |
| Vej:                | Fælles/privat                                                     |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                                                        |
| Opført/ombygget år: | 1983/1993                                                         |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Ejendomsværdi:               | 1.386.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 487.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.411.200 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

##### **Arealer**

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 2.500 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 110 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 101 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>     |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Grundejerforening:** Vides ikke

Nr. 1 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN  
Filnavn: 82\_L\_450  
Nr. 2 lyst d. 20.06.1978 lbnr. 9165-82 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,  
grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 82\_L\_571  
Nr. 3 lyst d. 20.06.1978 lbnr. 9166-82 Tillægstekst Dok om bevoksning og el tilførelse  
mv Filnavn: 82\_L\_571

#### 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: Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3326  
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 26.06.2025

**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:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

**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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Oplysninger til køber:**

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

**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 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 salgsopstillingen 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 foreløbige beskatning.

Dato: 26.06.2025

| Ejerudgift 1. år:                  |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                   |     |           |
|------------------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                  | kr. | 7.197  | Kontantpris/udbetaling                                                                 | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld                         | kr. | 6.347  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                       | kr. | 7.400     |
| Husforsikring                      | kr. | 4.125  | Tinglysningsafgift af skødet                                                           | kr. | 13.850    |
| P Skorstensfejning (Tlf. 98246474) | kr. | 614    |                                                                                        | kr. |           |
| Vejbidrag Margrethevej m/sideveje  | kr. | 67     | I alt                                                                                  |     | 2.016.250 |
| Rottebekæmpelse                    | kr. | 83     |                                                                                        |     |           |
| Grundgebyr sommerhus, Privat       | kr. | 973    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt   |     |           |
| 360 l mad/rest uget»mning, Privat  | kr. | 1.320  | udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år              |     | 20.724 |                                                                                        |     |           |

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.

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.120 md./ 133.441 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.817 md./ 105.801 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.

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: 26.06.2025 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

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4**



Adresse: Monasvej 4, Grønhøj, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3326  
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 26.06.2025

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<sup>®</sup>

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.