

REAL



## Irmasvej 7, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>89</b>
Kontant	<b>1.745.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.934</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.261</b>
Byggeår/ombygget	<b>1976/1996</b>		

Sagsnr. **484-3447**

**RealMæglerne Løkken A/S**

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026



### **Skønt og velholdt sommerhus med fredelig beliggenhed i attraktive Grønhøj**

RealMæglerne Løkken byder velkommen til dette skønne og særdeles velholdte sommerhus, beliggende på en fantastisk og ugeneret grund i populære Grønhøj. Her får I en fredelig oase med udsigt til det åbne friareal, som ikke bliver bebygget – en beliggenhed der skaber ro, luft og en helt særlig stemning.

Rundt om huset finder I flere dejlige terrasser, hvor solen kan nydes dagen lang i rolige og naturskønne omgivelser. Her er god plads til både afslapning, hyggelige grillaftener og lange sommerdage med familie og venner.

Indenfor fremstår huset lyst, indbydende og utrolig funktionelt indrettet. Boligen rummer hele 4 gode og rummelige værelser, badeværelse samt ekstra gæstetoilet. Derudover findes et disponibelt rum, som med fordel kan inddrages, hvis man ønsker at etablere et større badeværelse eller skabe endnu mere komfort.

Husets hjerte er det store og hyggelige køkken-alrum, hvor familien naturligt samles. Her er god plads til både madlavning, samvær og feriehygge. Fra stuen er der direkte udgang til haven og de skønne terrasser, som binder inde- og udeliv perfekt sammen.

Planløsningen fungerer særdeles godt og lever op til de ønsker og krav, man stiller til moderne sommerhusliv i dag. Her får I et sommerhus, der både skal opleves og mærkes – kombinationen af den skønne beliggenhed og den velgennemtænkte indretning er noget helt særligt.

Huset opvarmes med både brændeovn og varmepumpe, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Kontakt RealMæglerne Løkken allerede i dag på 72 119 114 for at booke 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: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026



Område



Område



Område



Område



Område



Område

Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026



Stue



Spisestue



Stue



Spisestue



Stue

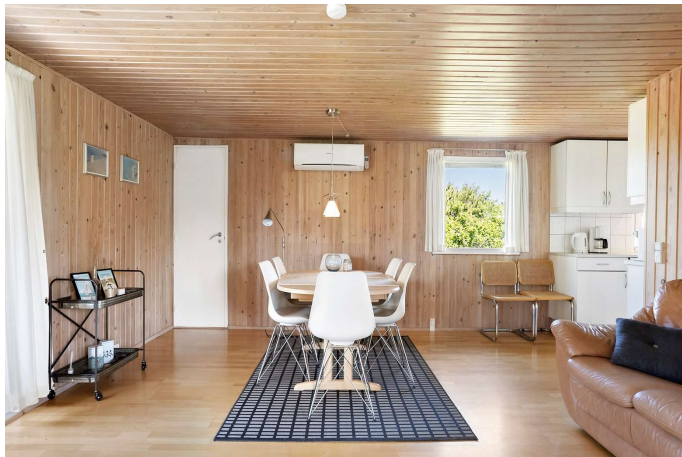


Spisestue

Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

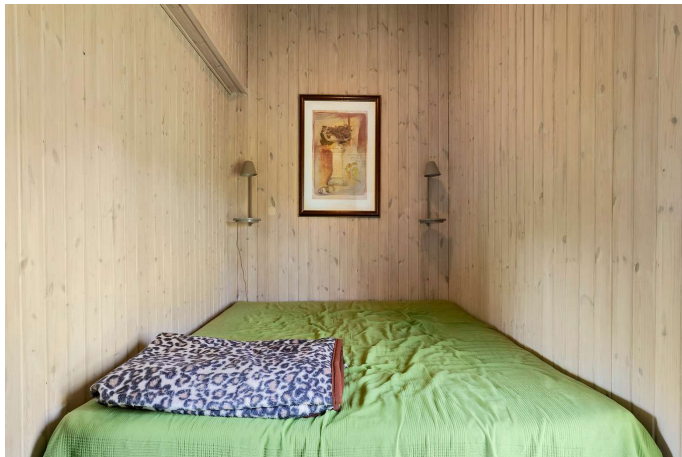


Soveværelse

Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026



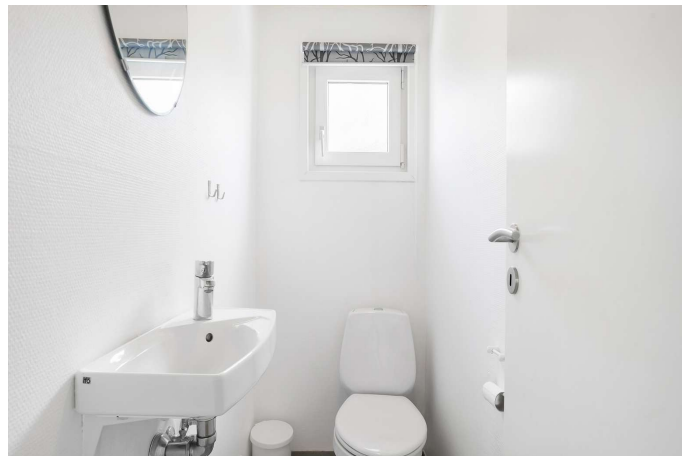
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



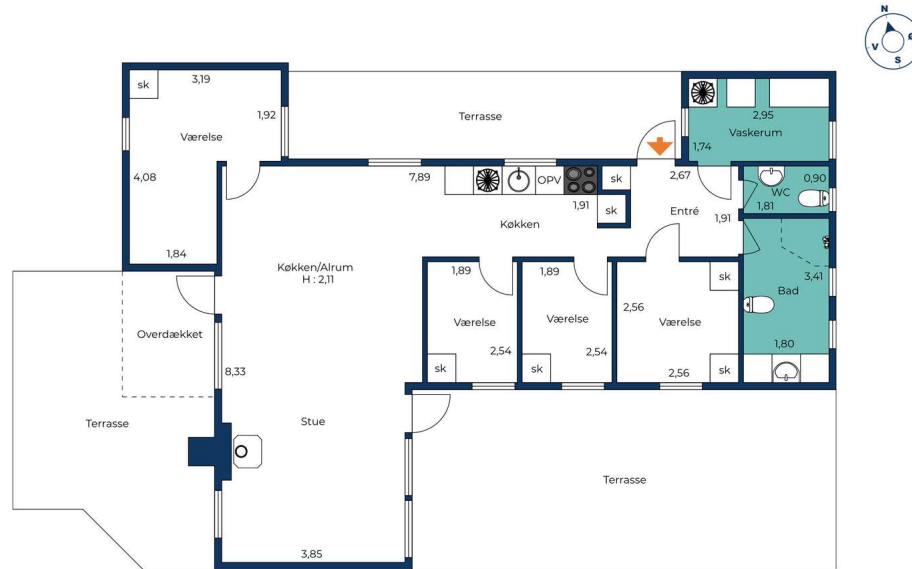
Entré



Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til:  
Kommune: Jammerbugt  
Matr.nr.: 2rs Klitterne, Ingstrup  
BFE-nr.: 3229259  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1976/1996

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.578.000  
Grundværdi: 655.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.262.400  
Grundlag for grundskyld: 524.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.261 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 89 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 2: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN  
- Nr. 3: 18.04.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand  
Lokalplan B4 - Byplanvedtægt nr 4 - Kystområdet Kettrupgård, Klitterne, Jonstrup og Ejersted

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsoptillingens 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: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.438	Kontantpris	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	6.917	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Grundejerforening	kr.	800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	5.304	I alt	kr.	1.764.250
Affald - Nordværk	kr.	3.150			
P Skorstensfejning (Tlf. 98246474)	kr.	595			
			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) mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.204			

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/nettoyldelse 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.790 md. / 117.483 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.782 md. / 93.382 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Irmasvej 7, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 484-3447  
Ejerudgift/md.: kr. 1.934

Dato: 28.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 970.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 95.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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. - Kig ind og bedøm selv, der er altid kaffe klar.