

REAL



Kringelbækvej 52, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	111
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.950	Grund m2	2.500
Byggeår	2021		

Sagsnr. **484-3296**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

Salgsopstilling

RealMæglerne Løkken A/S

CVR-nr. 37462772

Søndergade 15B / 9480 Løkken

Tlf. 72119114 / 9480@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/løkken

REAL

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 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

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. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025

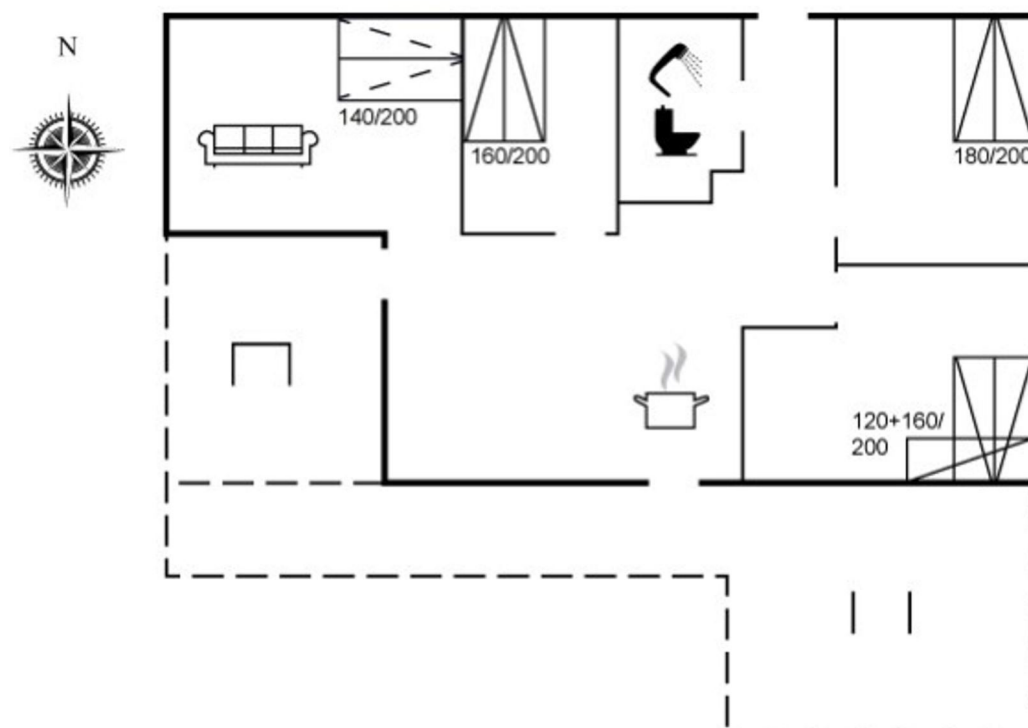




Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025





Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2 acx Klitterne, Ingstrup
BFE-nr.:	10028086
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privatvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.446.000 kr.
Grundværdi:	461.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.956.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	2.500 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	111 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	111 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut:
26.06.2006 lbnr. 10720-82 Tillægstekst Lokalplan nr. 247 Vedr. 1L, 2AD. Filnavn: 82_K_377
Nr. 1 lyst d. 26.06.2006 lbnr. 10720-82 Tillægstekst Lokalplan nr. 247 Vedr. 1L, 2AD. Filnavn: 82_K_377

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 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

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
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kringelbækvej 52, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.980	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	4.504	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Grundejerforening	kr.	1.300			
Genbrugsgebyr sommerhus, Privat	kr.	1.945	I alt	kr.	2.116.850
360 l mad/rest 14-dags, Privat	kr.	1.090			
Rottebekæmpelse	kr.	83	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

23.402

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.176 md./ 134.115 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.979 md./ 107.748 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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. 2.095.000

Sagsnr.: 484-3296
Ejerudgift/md.: kr. 1.950

Dato: 05.12.2025

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.