



REAL

Kettrup Bjerger Vej 44, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	82
Kontantpris	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.877	Grund m2	2.335
Byggear/ombygget	1973/2025		

Sagsnr. **484-3333**

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: Kettrup Bjerger Vej 44, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Kettrup Bjerger Vej 44 – et enestående sommerhus, hvor kompromisløs kvalitet, æstetik og funktionalitet går op i en højere enhed. Ejendommen er totalrenoveret i 2025 og fremstår som nybygget – intet er overladt til tilfældighederne, og intet gammelt er synligt tilbage.

Allerede ved ankomsten bliver man mødt af husets arkitektoniske fremtoning og de fantastiske udearealer. Terrasserne slynger sig elegant rundt om huset og skaber en harmonisk overgang mellem inde og ude. Den overdækkede terrasse ligger ugeneret og indbyder til afslapning i læ for vind og vejr – perfekt til både morgenkaffen og lange sommeraftener.

På grunden finder man også en charmerende bæk placeret med udsigt mod havet – et oplagt sted at slå sig ned med et glas vin og nyde solnedgangen i ro og mag.

Indendørs mødes man af en stilren entré med adgang til to rummelige værelser og et lækkert badeværelse med gulvvarme. Værelserne er optimeret med smarte sovepladser ovenpå skabe – en gennemtænkt detalje, der giver ekstra plads og fleksibilitet.

Hjertet i huset er det store køkken-alrum, hvor store skydedøre trækker naturen helt ind i rummet og forbinder det indre med den skønne terrasse. Her er der både installeret en luft-til-luft varmepumpe og en hyggelig brændeovn, der tilsammen sikrer både komfort og stemning året rundt. I forbindelse med stuen finder du desuden en hems med to sovepladser – perfekt til børn eller overnattende gæster.

Teknologien er også tænkt ind i boligen: Belysning, elradiatorerne i værelserne, varmepumpen og gulvvarmen på badeværelset kan alle styres nemt via app – uanset hvor i verden du befinder dig. Hertil kommer ny elinstallation og oplader til elbil, som gør huset tidssvarende og fremtidssikret.

Dette er et hus, der skal opleves – et unikt fristed med sjæl, stil og enestående beliggenhed i et af Vestkystens mest eftertragtede områder.

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: Kettrup Bjerge Vej 44, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025



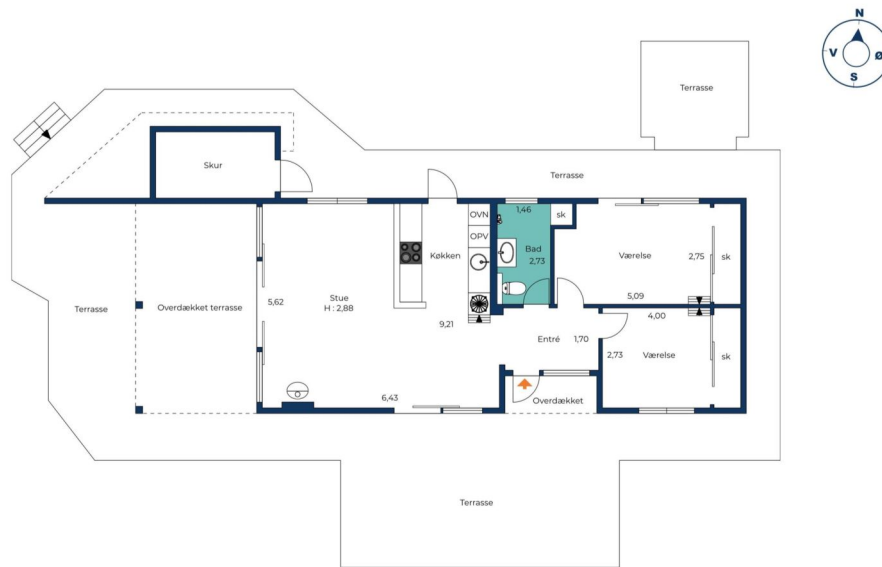
Adresse: Kettrup Bjerge Vej 44, 9480 Løkken

Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333

Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kettrup Bjerge Vej 44, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	2 bø Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.:	3228029
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1973/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.248.000 kr.
Grundværdi:	781.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.241.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer

Grundareal udgør:	2.335 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
- heraf Udhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.03.1952 lbnr. 736-82-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 82_H_394
Nr. 2 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN Filnavn: 82_L_450
Nr. 1 lyst d. 01.03.1952 lbnr. 736-82-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 82_H_394
Nr. 2 lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Tillægstekst Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN Filnavn: 82_L_450

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: Kettrup Bjerge Vej 44, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025

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: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

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.



Adresse: Kettrup Bjerger Vej 44, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.332	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.377	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.900
Husforsikring	kr.	3.116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	3.021.750
Renovation	kr.	2.805	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning	kr.	423			
Rottebekæmpelse	kr.	70			
Ejerudgift i alt 1 år		22.523			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.058 md./ 192.697 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.887 md./ 154.639 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: 04.10.2025
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: Kettrup Bjerge Vej 44, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 484-3333
Ejerudgift/md.: kr. 1.877

Dato: 04.10.2025

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.