



REAL

Kettrupvej 105, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.705	Grund m2	5.768
Byggear	1952	Energimærke	F

Sagsnr. **484-3274**

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: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo tæt på naturen og have de fantastiske sandstrande inden for kort rækkevidde? Så er denne ejendom på Kettrupvej 105 det perfekte valg! Her får du et velholdt og charmerende landsted med masser af muligheder.

Ejendommen byder på et lyst og indbydende køkken, som åbner op til en rummelig spisetue, der i forlængelse er forbundet med en hyggelig stue, hvor du kan slappe af med sofaarrangement og fjernsyn. I stueetagen finder du desuden et flot badeværelse.

Førstesalen byder på tre store, lyse værelser, der giver masser af plads til både familie og gæster. Opvarmning sker med et effektivt pillefyr, hvilket giver en behagelig og økonomisk varme året rundt.

Udenfor er der rig mulighed for at nyde livet på landet med en række velholdte udhuse, der kan anvendes til opbevaring eller kreative hobbyprojekter. Der er også et hyggeligt lille hønsehus til dig, der drømmer om at holde høns og nyde friske æg.

Ejendommen kan også anvendes som feriebolig, hvis du ønsker en afslappende base tæt på naturen.

Denne ejendom skal opleves med egne øjne – kom og bliv fortryllet af det skønne landliv i Grønhøj!

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: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

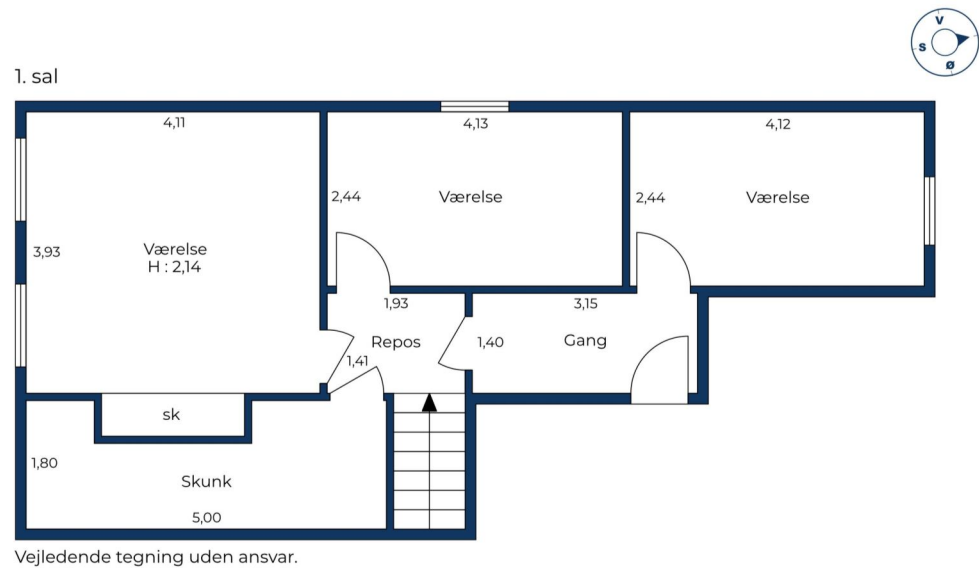
Dato: 29.01.2026



Adresse: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026



Adresse: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026





Adresse: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 1 p Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.: 3227845
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1952

Arealer*

Grundareal: 5.768 m²
Boligareal i alt: 124 m²
- heraf udnyttet tagetage: 33 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 695 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitut:

Lyst d. 19.02.1974 lbnr. 1918-82 Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN Filnavn: 82_L_450

Kommuneplan:

Kommuneplan (25.S2) - Grønhøj Strand

Lokalplan:

Lokalplan (004) - Sommerhusområde ved Odasvej/Olgasvej i Kettrup

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 650.000 kr.
Grundværdi: 116.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 856.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026

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:

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 ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.000 Forbrug: 1,00 Træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: -

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Energimærke F.



Adresse: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.366	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	3.474	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.400
Husforsikring	kr.	8.531	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Skorstensfejning	kr.	405	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	269		kr.	
Rennovation	kr.	3.419	I alt	kr.	1.366.350
			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 20.463

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.239 md./ 86.865 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.872 md./ 70.463 år v/25,10%
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: 29.01.2026
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: 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: Kettrupvej 105, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 484-3274
Ejerudgift/md.: kr. 1.705

Dato: 29.01.2026

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.

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.