

Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**95**
Kontant	**5.395.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.402**	Grund m²	**8.108**
Byggeår	**2013**		

Sagsnr. **484-3465**

RealMæglerne Løkken A/S
Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
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: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026



Velkommen til Madsinesvej 20 – et sommerhus ud over det sædvanlige.

I første klitrække, hvor marehalmen bølger i vinden, og havets brusen danner den perfekte baggrund, finder du denne enestående sommerbolig. Her er naturen den nærmeste nabo, og den private grund strækker sig hele vejen ned mod vandet – en sjælden beliggenhed, hvor ro, udsigt og nærvær går hånd i hånd.

Sommerhuset er opført i 2013 med stor omtanke for både arkitektur, materialevalg og kvalitet. Det fremstår lyst, tidløst og harmonisk, hvor hver detalje er nøje gennemtænkt for at skabe en bolig, der både er smuk at se på og behagelig at opholde sig i.

Indenfor mødes du af en lys og indbydende atmosfære. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor de store vinduespartier inviterer lyset og naturen helt indenfor. Planløsningen rummer tre gode værelser, en hyggelig hems samt et rummeligt badeværelse – alt sammen indrettet med fokus på komfort og afslappet sommerhusstemning.

Den overdækkede terrasse bliver hurtigt et yndlingssted, hvor dagens første kaffe eller de lange sommeraftener kan nydes med udsigt til klitterne og lyden af havet i baggrunden. Her mærkes årstidernes skiften helt tæt på, uanset om solen varmer, eller efterårsvinden rusker i marehalmen.

Ejendommen byder desuden på en flot garage og et fuldt isoleret anneks, som giver ekstra plads til familie, gæster eller kreative projekter.

Komforten er sikret året rundt med en energieffektiv varmepumpe og en stemningsfuld brændeovn, som tilsammen gør huset til et oplagt fristed – uanset årstiden.

Som en ekstra kvalitet har sommerhuset aldrig været anvendt til udlejning. Det er derfor blevet passet og plejet med stor omhu og fremstår fortsat i særdeles flot stand.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026



Ejendommen



Havudsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026





Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026




Køkken



Spisestue



Spisestue




Stue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

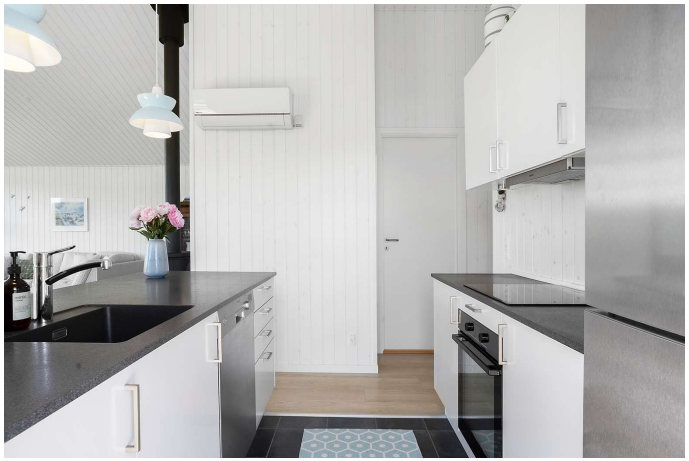
Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026



Badeværelse



Entré



Havudsigt





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	15h Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.:	3228734
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	4.353.000
Grundværdi:	1.166.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.482.400
Grundlag for grundskyld:	932.800

Arealer**

Grundareal:	8.108 m²
- heraf vej	188 m²
Boligareal i alt:	95 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 25.01.1938 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 02.06.1971 - Dok om fredning
- Nr. 3: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN

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):

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte, Køle/fryseskab, Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026

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 tilknytning 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 varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 484-3465
Ejerudgift/md.: kr. 4.402

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.760
Grundskyld	kr.	12.313
Rottebekæmpelse	kr.	12.575
Husforsikring	kr.	6.557
Affald - Nordværk	kr.	2.805
Vejbidrag Margrethevej m/sideveje	kr.	180
P Skorstensfejning (Tlf. 98246474)	kr.	639
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.830

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
I alt	kr.	5.429.250

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.

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.763 md. / 369.153 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.461 md. / 293.529 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Løkken A/S
CVR-nr. 37462772
Søndergade 15B / 9480 Løkken
Tlf. +4572119114 / 9480@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/løkken

Adresse: Madsinesvej 20, Kettrup, 9480 Løkken Kontantpris: kr. 5.395.000	Sagsnr.: 484-3465 Ejerudgift/md.: kr. 4.402	Dato: 13.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 1.934.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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