

REAL



Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	83
Kontant	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.367	Grund m ²	2.900
Byggeår	2004		

Sagsnr. **484-3416**

RealMæglerne Løkken A/S

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

Adresse: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026



Unikt sommerhus med fantastisk udsigt til vandet – Norasvej 22

Velkommen til dette skønne og særdeles velholdte sommerhus på Norasvej 22, hvor en helt særlig beliggenhed og en betagende udsigt til vandet danner rammen om de perfekte feriedage.

Sommerhuset er velindrettet og emmer af hygge og afslappet feriestemning. Her findes tre gode værelser med plads til både familie og gæster. Badeværelset er rummeligt og indrettet med både spa og sauna, og derudover er der et ekstra gæstetoilet, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Fra den indbydende entré træder du ind i husets naturlige samlingspunkt – det hyggelige køkken-alrum, hvor der er god plads til både madlavning og samvær. I forlængelse heraf ligger stuen, hvorfra du kan nyde den smukke udsigt til vandet gennem vinduerne.

Rundt om huset finder du skønne terrassearealer, hvor solen og udsigten kan nydes dagen igennem. Her er der rig mulighed for at slappe af, grille og opleve de imponerende solnedgange over vandet.

Et sommerhus som dette udbydes sjældent – både på grund af den unikke beliggenhed og de skønne omgivelser. Norasvej 22 er et sted, der skal opleves. Her får du et helt særligt fristed ved vandet.

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: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026



Ejendommen



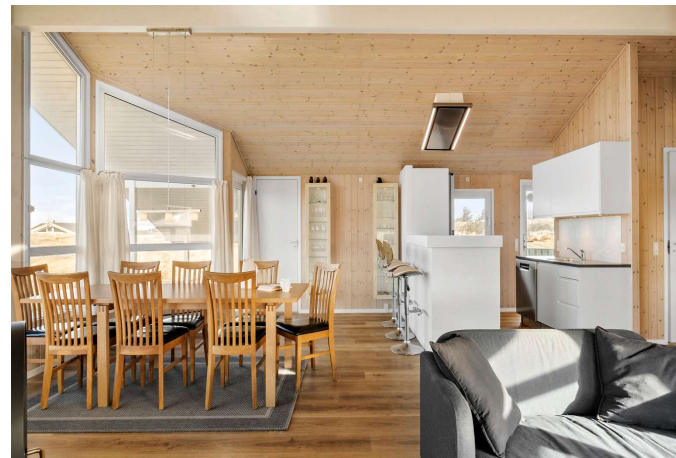
Ejendommen



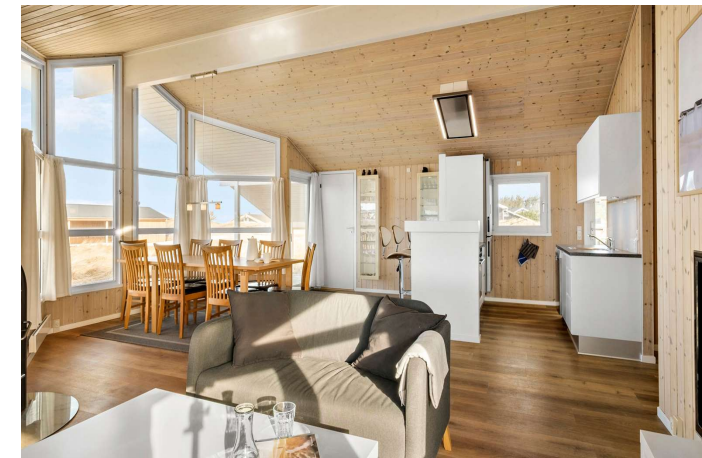
Spisestue



Havudsigt



Spisestue

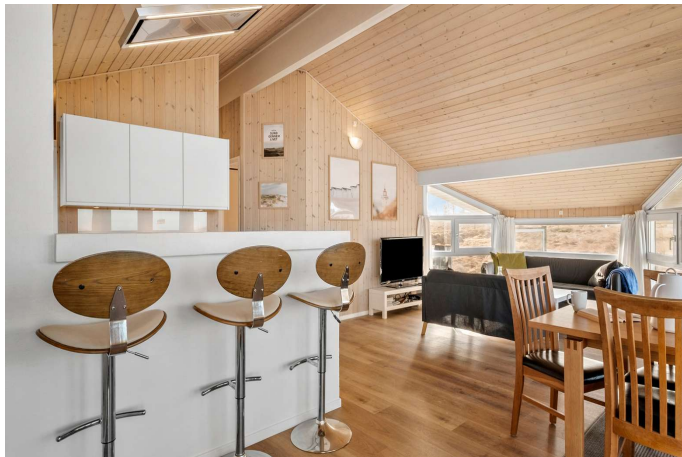


Stue

Adresse: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026



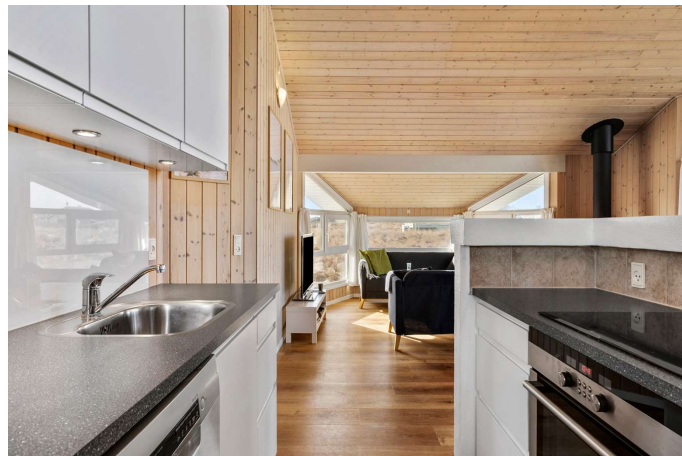
Stue



Stue



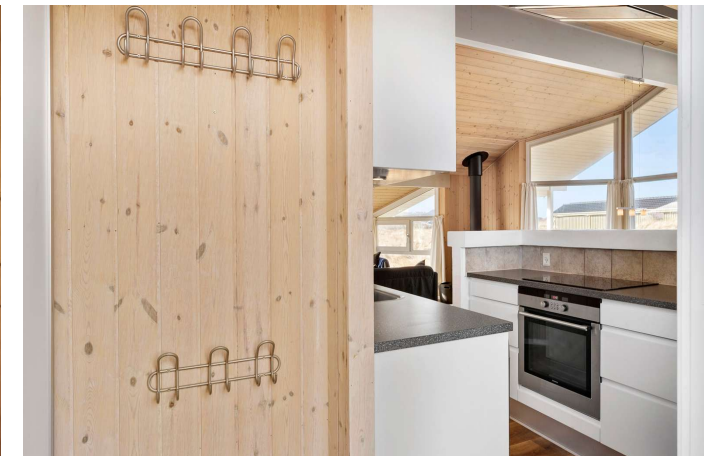
Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

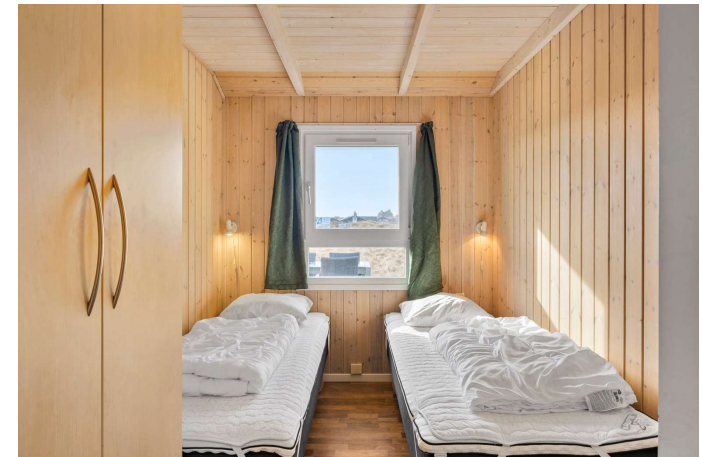
Dato: 11.05.2026



Soveværelse



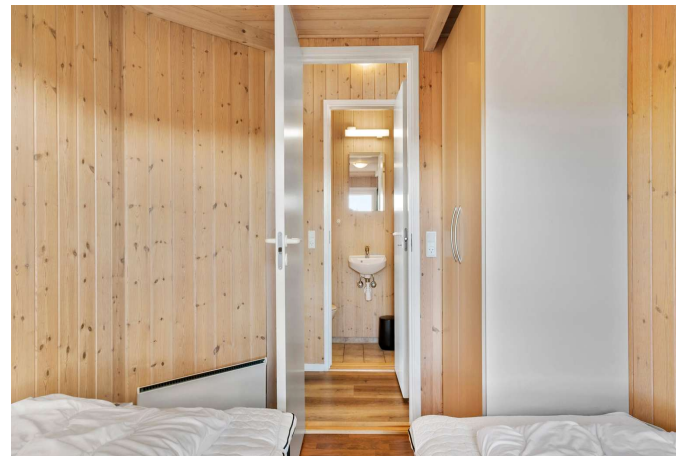
Soveværelse



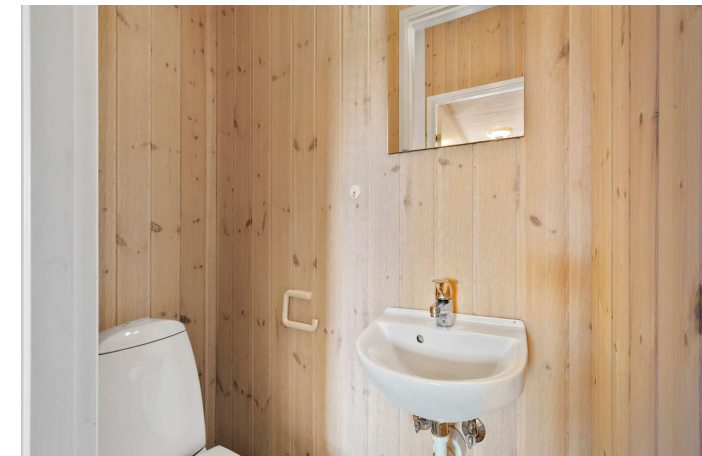
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Toilet

Adresse: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Område

Adresse: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

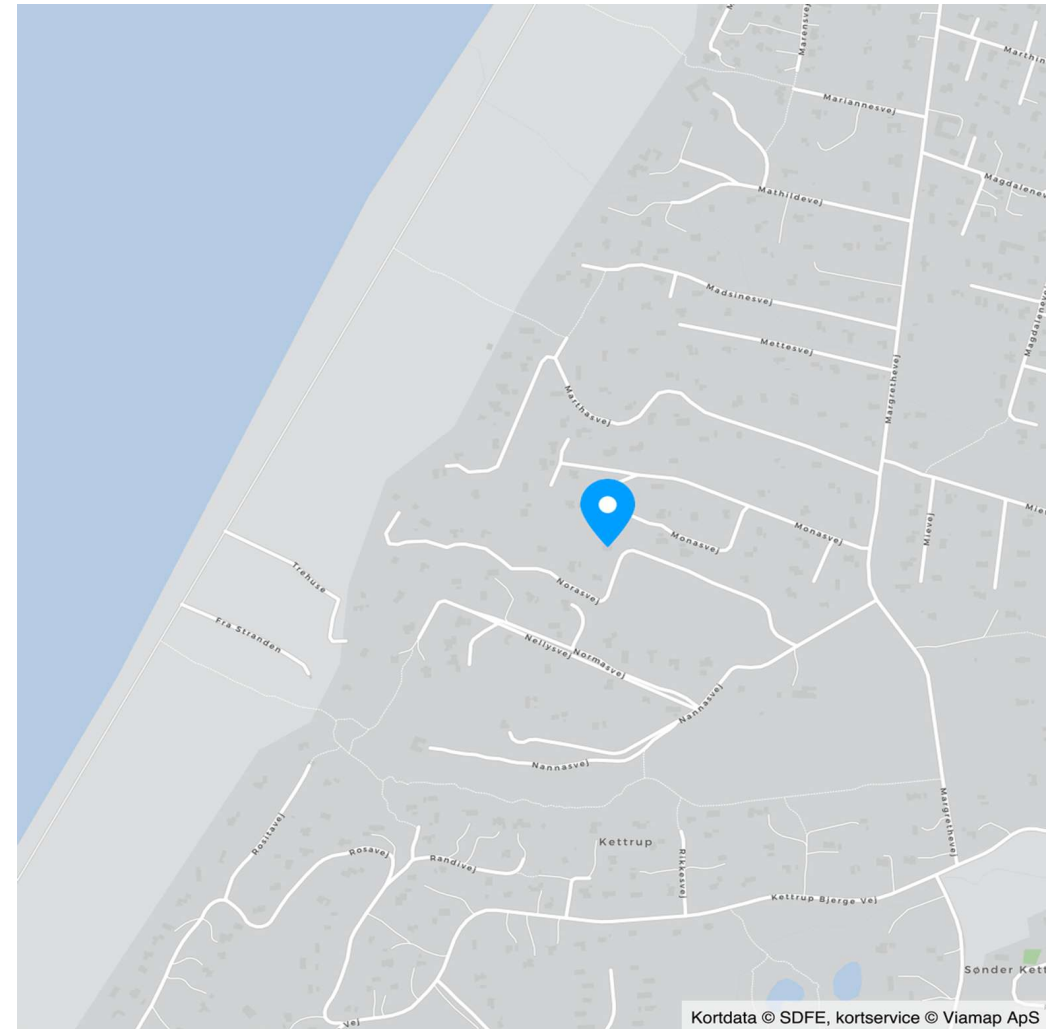
Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 7o Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.: 3228348
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 2.823.000
Grundværdi: 1.224.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.258.400
Grundlag for grundskyld: 979.200

Arealer**

Grundareal: 2.900 m²
- heraf vej 415 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 2 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: 23.11.1951 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 22.01.1953 - Dok om færdselsret mv, carport/garage mv, Vedr 7K
- Nr. 3: 23.08.1960 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN
- Nr. 5: 05.12.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 6: 09.04.2014 - Deklaration om byggeretligt skel

Planer

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
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: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
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 vi kan opnå provision ved henvisning til Dansk Boligforsikring og Alm. Brand.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.518	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	12.925	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Nordværk - affald	kr.	3.035	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.900
Ejendomsbidrag - skorstensfejer, rottebekæmpelse og vejbidrag	kr.	924	I alt	kr.	3.222.950
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.	28.402			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.885 md. / 214.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.217 md. / 170.606 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: Norasvej 22, Grønhøj, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 484-3416
Ejerudgift/md.: kr. 2.367

Dato: 11.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.400.000
Nr. 8: hovedstol kr. 490.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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