



REAL

Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	84
Kontant	1.945.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.821	Grund m ²	2.507
Byggeår/ombygget	1974/1993		

Sagsnr. **484-3207**

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: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



Drømmer du om et særdeles velholdt og hyggeligt familiehus tæt på Vesterhavet? Dette sommerhus i det eftertragtede Grønhøj-område, mellem Blokhuse og Løkken, er perfekt for dig.

Huset er omhyggeligt vedligeholdt og fuldt udstyret med alt, hvad familien behøver. Det moderne, åbne køkken har blandt andet opvaskemaskine og køleskab med separat fryser, så feriemadlavningen bliver en leg. Opholdsrummet er komfortabelt møbleret, og badeværelset er lyst og venligt. Soveværelserne er rummelige med en stor dobbeltseng i det ene og en køjeseng med dobbeltbund i det andet.

Udendørs byder den store, velplejede græsplæne på masser af plads til leg og boldspil, mens høj beplantning skaber privatliv og læ. Terrasser rundt om hele huset giver mulighed for altid at finde en hyggelig krog at nyde de naturskønne omgivelser. Den sydvendte, delvist overdækkede terrasse med direkte adgang fra opholdsrummet er et særligt attraktivt opholdssted, udstyret med både havemøbler og grill.

Som en ekstra bonus er der forberedt til et annekset i forlængelse af garagen, hvilket giver ekstra plads og fleksibilitet, hvad enten det bruges som gæsteværelse, hobbyrum eller opbevaring.

Sommerhuset ligger i det populære Grønhøj-område mellem Blokhuse og Løkken, hvor den fantastiske strand indbyder til besøg året rundt. Dette er det ideelle sted for dig, der ønsker en kombination af naturskønne omgivelser og moderne komfort.

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.

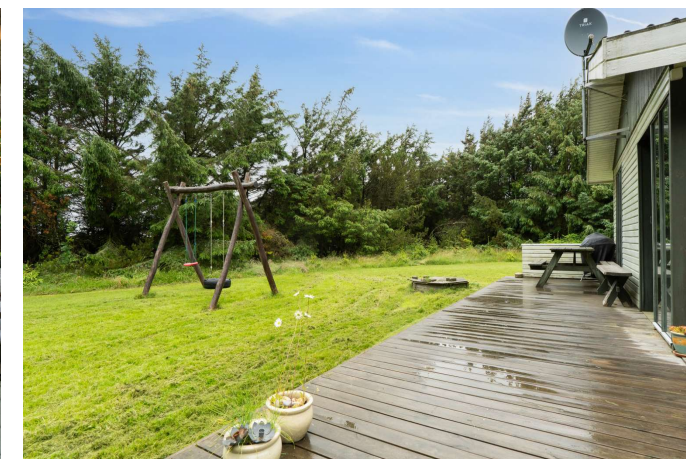
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

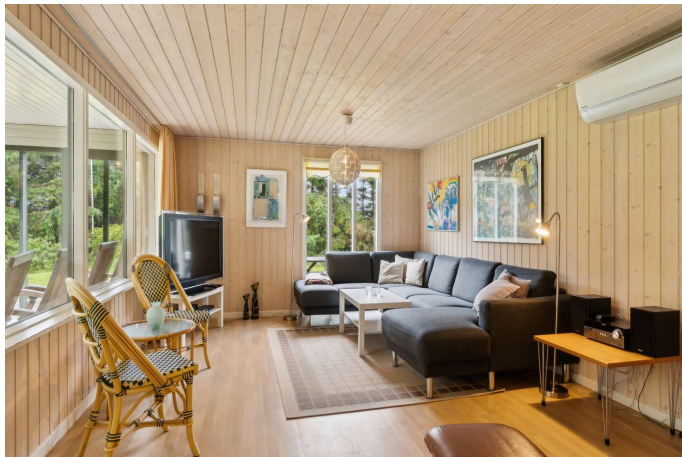
Dato: 21.03.2026



Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



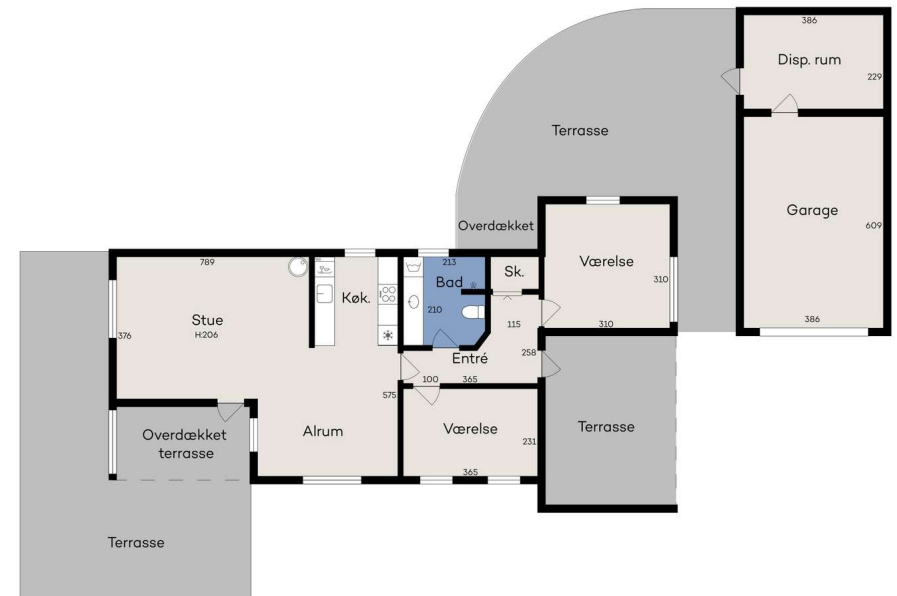
Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

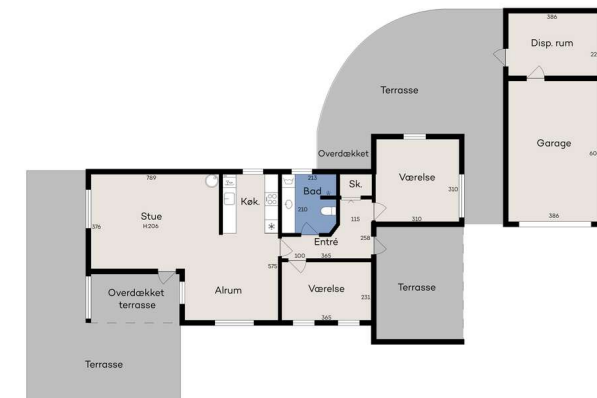
Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Jammerbugt
Matr.nr.:	15ae Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.:	3228757
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.629.000
Grundværdi:	707.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.303.200
Grundlag for grundskyld:	565.600

Arealer**

Grundareal:	2.507 m ²
Boligareal i alt:	84 m ²

Øvrige arealer:

Garage:	38 m ²
---------	-------------------

** 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: 15.02.1973 - Dok om udstykning mv.
- Nr. 2: 03.04.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 07.09.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 19.02.1974 - Byplanvedtægt. Vedr 15A, 15BN

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 X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

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: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
 Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
 Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.646	Kontantpris	kr. 1.945.000
Grundskyld	kr.	7.466	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.550
P Skorstensfejning (Tlf. 98246474)	kr.	588	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.500
Vejbidrag Margrethevej m/sideveje	kr.	176	I alt	kr. 1.965.050
Rottebekæmpelse	kr.	42	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.	
Renovation	kr.	2.940		
Husforsikring	kr.	3.996		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.854		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.508 md. / 126.100 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.434 md. / 101.203 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Madsinesvej 4, Kettrup, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 1.945.000

Sagsnr.: 484-3207
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 21.03.2026

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.

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.