

REAL



## Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.638</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.320</b>
Byggeår/ombygget	<b>1988/2005</b>		

Sagsnr. **484-3395**

**RealMæglerne Løkken A/S**

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. +45 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/løkken](http://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: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026



### Indbydende sommerhus med skøn beliggenhed tæt på Vesterhavet

På attraktive **Odavej 39** finder du dette velindrettede og hyggelige sommerhus med en skøn beliggenhed i kort afstand til både **Vesterhavet** samt Løkken og Blokhushus by. Her er der rig mulighed for at kombinere afslapning i naturskønne omgivelser med bylivets caféer, butikker og ferieaktiviteter.

Huset byder på **tre gode værelser**, hvilket giver god plads til både familie og gæster. Boligens naturlige samlingspunkt er det lyse **køkken-alrum i åben forbindelse med stuen**, hvor loft til kip skaber en dejlig rummelighed og en luftig atmosfære. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og giver en fin sammenhæng mellem inde og ude.

Køkkenet fremstår rummeligt og funktionelt med god skabsplads samt opvaskemaskine. Badeværelset er lyst og indbydende.

Fra stuen er der direkte udgang til en **overdækket terrasse**, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for hyggelige stunder i læ. Derudover byder ejendommen på en **skøn sydvendt træterrasse**, hvor solen kan nydes det meste af dagen.

Til huset hører både **carport med tilhørende skur** samt et ekstra skur i forbindelse med boligen, hvilket giver gode opbevaringsmuligheder til havemøbler, cykler og strandudstyr.

Som ekstra bonus er Odavej 39 er en del af området "Grønhøj Klit" som har brugsret til områdets fælleshus, som ligger på adressen Odavej 75 - Her er der både swimmingpool og sauna.

Et dejligt og velindrettet sommerhus med en attraktiv beliggenhed tæt på strand og by – perfekt som fristed ved vestkysten.

### 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: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Soveværelse



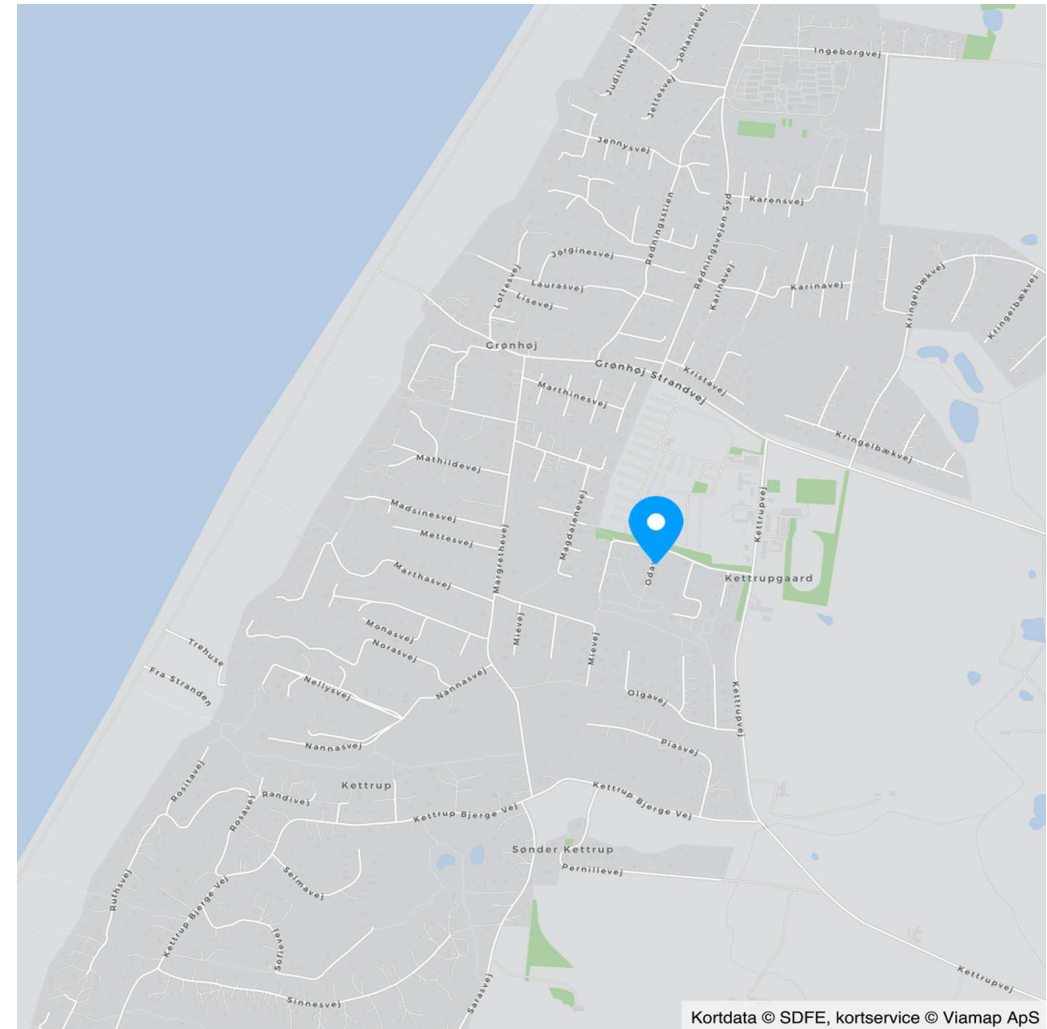
Badeværelse



Adresse: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Jammerbugt  
Matr.nr.: 7ai Kettrupgård, Ingstrup  
BFE-nr.: 3228369  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1988/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 1.726.000  
Grundværdi: 538.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.380.800  
Grundlag for grundskyld: 430.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.320 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 93 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 3 m<sup>2</sup>  
Udhus: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 19.03.1980 - Lokalplan nr. 4 3/1 2001 lyst dispensation.  
- Nr. 2: 17.11.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesarealer mv  
- Nr. 3: 31.07.1995 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening

**Planer**

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand  
Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand  
Lokalplan 004 - Sommerhusområde ved Odasvej/Olgasvej i Kettrup

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 er der aftalt følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.042	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.681	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Grundejerforeningen Grønhøj Klit	kr.	3.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	90	I alt	kr.	2.015.601
Skorstensfejer	kr.	613			
Hus forsikring	kr.	2.730	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.656			

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 11.106 md. / 133.270 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.919 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Odavej 39, Kettrupgaard, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 484-3395  
Ejerudgift/md.: kr. 1.638

Dato: 18.04.2026

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<sup>®</sup>

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.