

REAL



Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	140
Kontant	2.445.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.138	Grund m ²	2.110
Byggeår	2005		

Sagsnr. **484-3460**

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: Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026



Moderne sommerhus med aktivitetsrum og kort afstand til Vesterhavet

RealMæglerne Løkken byder velkommen til dette rummelige og velindrettede sommerhus på attraktive Olgavej 52 – beliggende i et eftertragtet område med kort afstand til både Vesterhavet og Løkken centrum.

Sommerhuset er placeret på en nem og overskuelig grund med god plads til både leg, boldspil og afslapning. Rundt om huset findes en stor træterrasse, hvoraf en del er overdækket, så udelivet kan nydes på de sene sommeraftener.

Boligen byder på et lyst og indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med opholdsstuen. Loft til kip og store vinduespartier skaber en fantastisk rummelighed og et skønt lysindfald, mens brændeovnen bidrager med hygge og varme året rundt.

Hoved huset rummer fire gode værelser samt to badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med både spa og sauna. Derudover findes en hems med mulighed for ekstra sovepladser, hvilket gør huset ideelt til den store familie eller til udlejning.

Som et ekstra plus byder ejendommen på et separat aktivitetsrum med eget badeværelse og ekstra værelse, som giver masser af anvendelsesmuligheder til både gæster, hobbyaktiviteter eller teenagerafdeling.

Her får man et velholdt sommerhus med masser af plads, gode faciliteter og en attraktiv beliggenhed tæt på strand, natur og det hyggelige byliv i Løkken.

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: Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Område



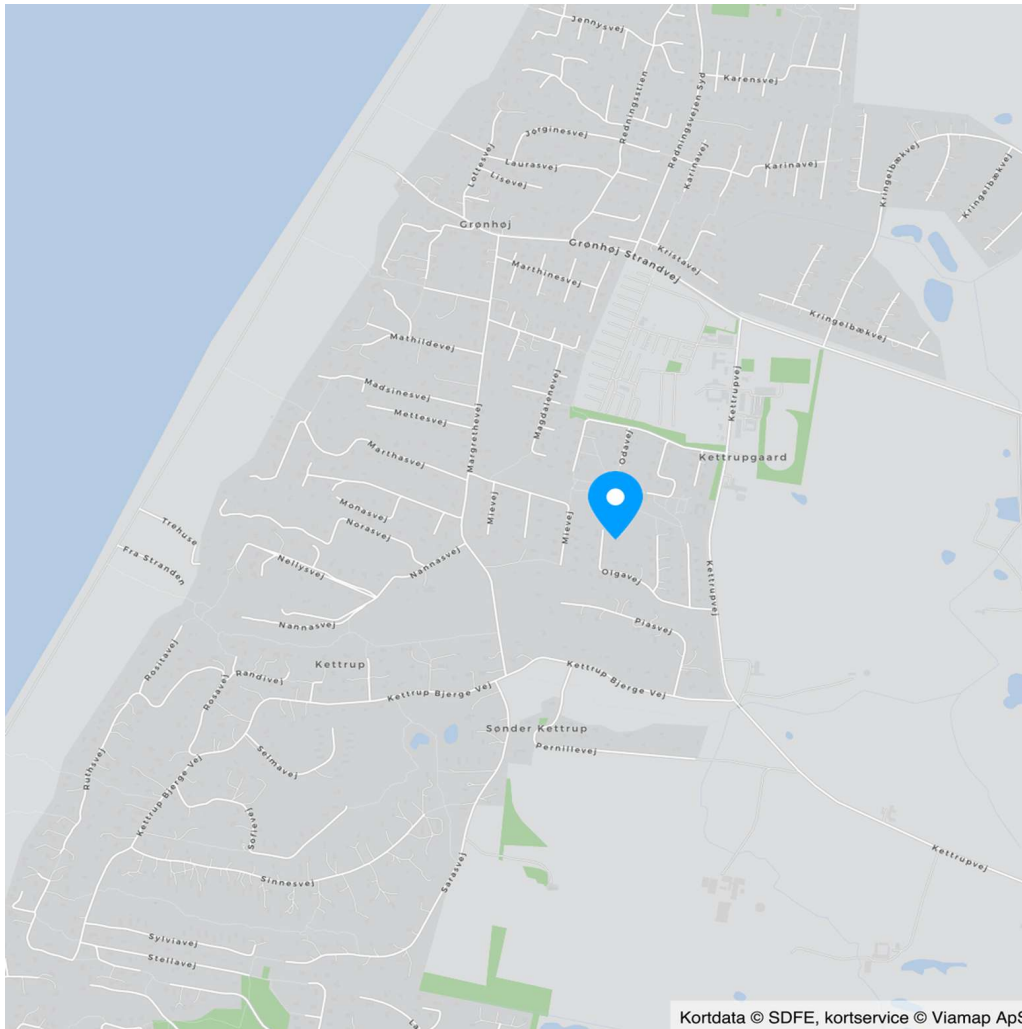
Soveværelse



Adresse: Olgavej 52, Ketrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026





Adresse: Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Jammerbugt
Matr.nr.: 11az Kettrupgård, Ingstrup
BFE-nr.: 8945658
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej:
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 2.811.000
Grundværdi: 647.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.248.800
Grundlag for grundskyld: 517.600

Arealer**

Grundareal: 2.110 m²
Boligareal i alt: 140 m²
- heraf Sommerhus 125 m²
- heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus 15 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 35 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: 10.11.2000 - Lokalplan nr. 206. Akt.nr. I. 121.

Planer

Kommuneplan 25.S2 - Grønhøj Strand
Lokalplan 206 - For et sommerhusområde mellem Margrethevej og Kettrupvej i Grønhøj

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køleskab, Opvaskemaskine (Siemens)

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: Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærestandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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 varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.469	Kontantpris	kr.	2.445.000
Grundskyld	kr.	6.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Husforsikring	kr.	3.454	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Affald - Nordværk	kr.	3.112	I alt	kr.	2.469.617
Ejendomsbidrag	kr.	791	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.	25.658			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.562 md. / 162.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.779 md. / 129.352 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: 01.06.2026

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: Olgavej 52, Kettrupgaard, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 484-3460
Ejerudgift/md.: kr. 2.138

Dato: 11.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.425.000
Nr. 3: hovedstol kr. 750.000

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.