



REAL

Karpen 5, 9480 Løkken

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.345	Grund m2	619
Byggear	2023	Energimærke	A2015

Sagsnr. **484-3119**

RealMæglerne Løkken A/S

Søndergade 15B / 9480 Løkken / Tlf. 72119114 / www.realmaeglerne.dk/løkken

Salgsopstilling

RealMæglerne Løkken A/S

CVR-nr. 37462772

Søndergade 15B / 9480 Løkken

Tlf. 72119114 / 9480@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/løkken

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

På en attraktiv beliggenhed finder du dette eksklusive og gennemførte sommerhus fra 2023 – et arkitektonisk mesterværk, hvor intet er overladt til tilfældighederne. Her forenes stilren elegance med kompromisløs kvalitet, og resultatet er en boligoplevelse i særklasse.

Huset imponerer fra første øjeblik med sine harmoniske linjer og gennemtænkte detaljer. De 4 rummelige værelser sikrer masser af plads til familie og gæster, mens de 2 stilfulde badeværelser – det ene med spa – inviterer til velvære og ren selvforkælelse.

Hjemmets hjerte er det imponerende køkken-alrum, hvor loftshøjden og de store vinduespartier skaber en luftig og indbydende atmosfære. Her strømmer lyset ind og binder inde- og uderummet sammen på smukkeste vis. Fra alrummet træder du direkte ud på den 53 m² store overdækkede terrasse – en luksuriøs oase, hvor sommeraftenerne kan nydes uanset vejret.

Sommerhuset er opvarmet med fjernvarme, hvilket sikrer både komfort og energieffektivitet. Samtidig er det en attraktiv investeringsmulighed – i 2024 genererede huset en lejeindtægt på imponerende 215.000 kr. til ejer.

Karpen 5 er ikke bare et sommerhus – det er en livsstil. En eksklusiv perle, hvor luksus, æstetik og funktionalitet går op i en højere enhed.

Kontakt os for en fremvisning og oplev det selv.

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.

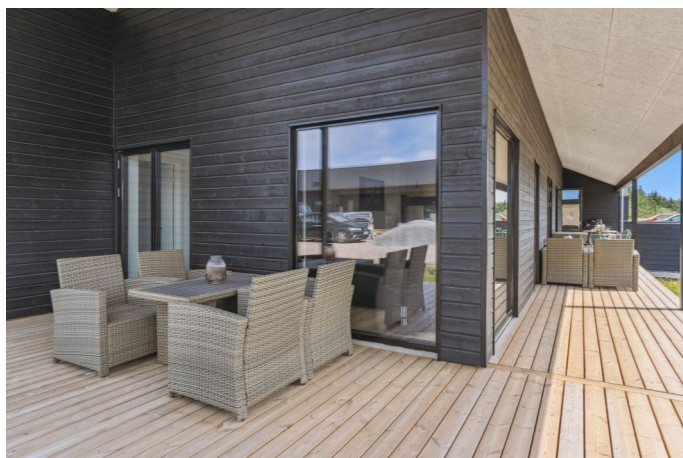
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Poulsen

Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

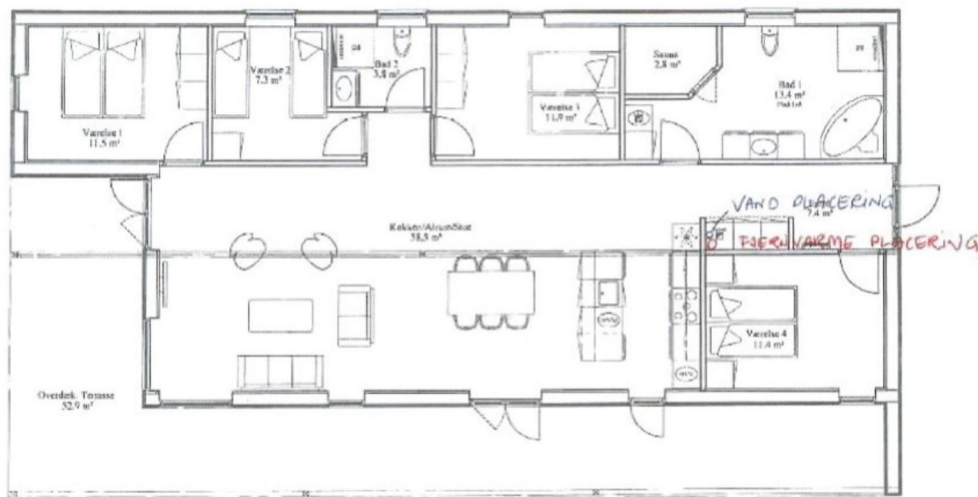
Dato: 17.10.2025



Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025





Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hjørring
Matr.nr.:	7 dy Åsendrup By, Vrensted
BFE-nr.:	100298283
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privatvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	0
Ejendomsværdi:	3.295.000 kr.
Grundværdi:	488.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.636.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	619 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.04.2021 lbnr. 1012816928 Filnavn:
3fce8d79-dedc-47ed-b5d5-101ad79d8e5b

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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 ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

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

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

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 salgsopstilling, 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 www.vurderingsportalen.dk <<http://www.vurderingsportalen.dk>>

Vedr. Ejendomsværdiskat og grundskyld:

Ejendommen er endnu ikke vurderet, hvorfor ejendomsværdien og grundværdien er anslået. De i salgsopstillingen oplyste beløb er udbudsprisen samt købsprisen for grunden.



Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025



Adresse: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.444	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	4.673	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	4.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.990	Omkostning til evt. advokat	kr.	4.000
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	3.329.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

28.146

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.389 md./ 208.672 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.945 md./ 167.343 år v/27,40%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Karpen 5, 9480 Løkken
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 484-3119
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 17.10.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.