



**REAL**

## Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken

|                  |                   |          |                |
|------------------|-------------------|----------|----------------|
| Ejd. type        | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>103</b>     |
| Kontantpris      | <b>865.000</b>    | Værelser | <b>4</b>       |
| Ejerudgift       | <b>2.792</b>      | Grund m2 | <b>101.817</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1978/2016</b>  |          |                |

Sagsnr. **487-3524**

**RealMæglerne** Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. 72119114 / [www.realmaeglerne.dk/hjoerring](http://www.realmaeglerne.dk/hjoerring)

## Salgsopstilling

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: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til lejlighed 807 i Grønhøj Feriecenter. Her får du en lejlighed der løbende er renoveret, og lejligheden har en god beliggenhed så børn trygt kan færdes på egen hånd hen i sporthallen, på legepladsen eller over i krea/værkstedets rummet. Lejligheden byder på 103 lyse og indbydende kvm, fordelt på tre velindrettede værelser, to badeværelser samt et rummeligt og åbent køkken/alrum, der indbyder til fælles hygge og samvær.

Stuen fremstår lys og indbydende med trægulv og direkte udgang til en privat, lukket terrasse, hvor man kan nyde roen og solen i fredelige omgivelser.

Beliggenheden er ideel for både familier og vennegrupper, der ønsker en aktiv ferie men med kort afstand til bred og børnevenlig badestrand.

Grønhøj Feriecentret byder på en bred vifte af faciliteter – herunder:

Minimarked

Restaurant

Kreativt værksted til børn

Stort poolområde med både indendørs og udendørs pool, sauna og boblebad

Udendørs legeplads beachvolley bane

Sportshal med squash bane og legeland, samt meget mere.

En oplagt feriebolig til dig, der ønsker komfort, god beliggenhed og adgang til masser af aktiviteter – året rundt.

### 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.

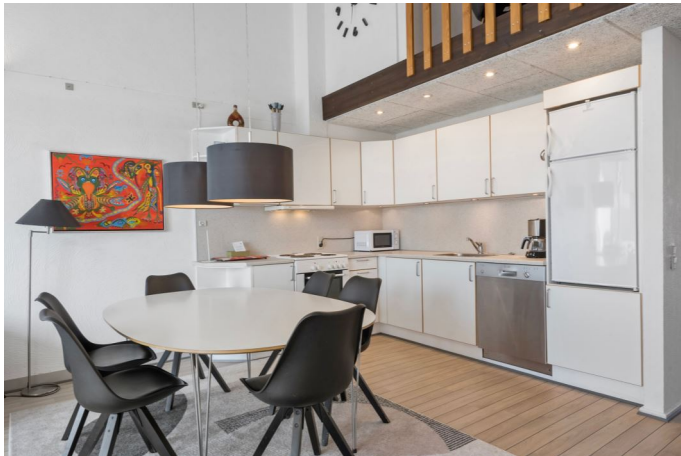
Ansvarlig ejendomsmægler: David Bergmos



Adresse: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

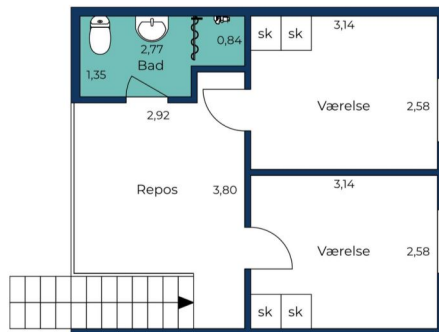


Adresse: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



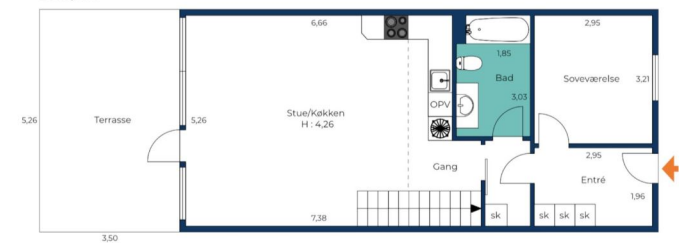
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Stueplan



**REAL**

**REAL**

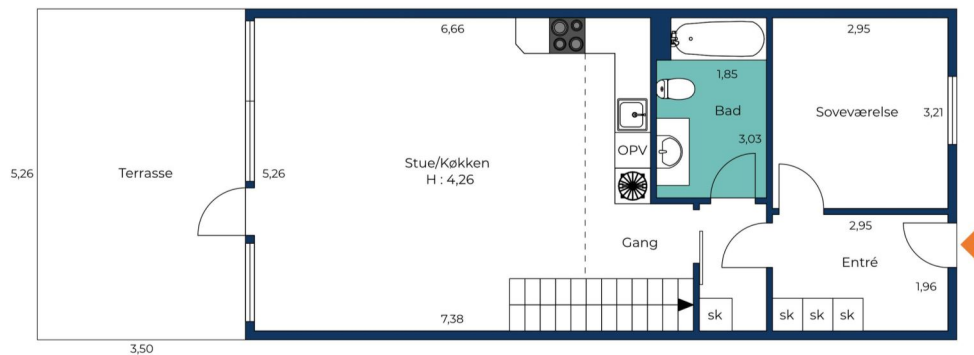
Adresse: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

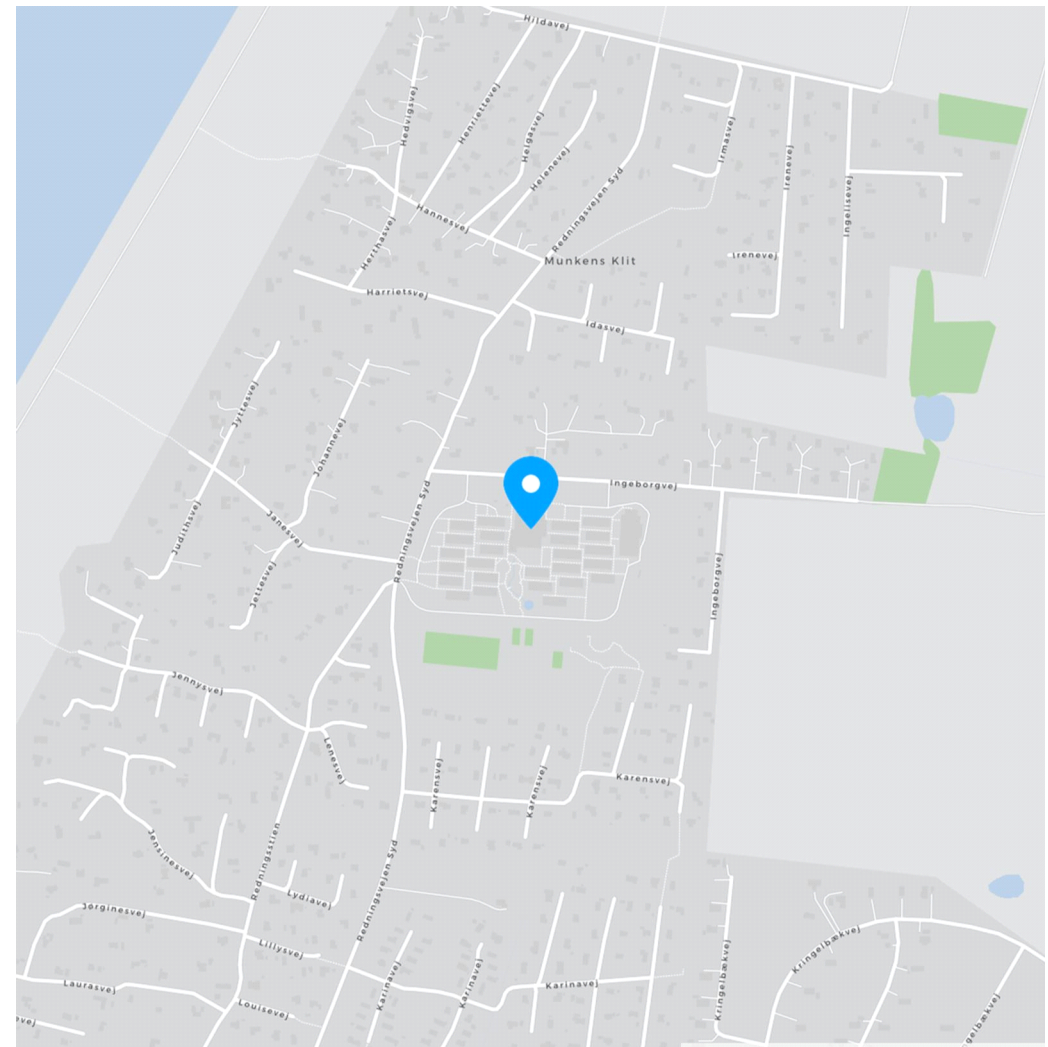


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**



Adresse: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, iøvrigt               |
| Kommune:            | Jammerbugt                           |
| Matr.nr.:           | 2 n Klitterne, Ingstrup              |
| BFE-nr.:            | 411969                               |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                      |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                             |
| Opført/ombygget år: | 1978/2016                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.536.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 488.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.228.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

**Arealer**

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Grundareal udgør:       | 101.817 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej             | 3.417 m <sup>2</sup>   |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 482 m <sup>2</sup>     |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>       |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>       |
| Boligareal i alt:       | 103 m <sup>2</sup>     |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>       |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.01.1906 lbnr. 960411-67 Tillægstekst Dok om vandværk Filnavn: 67\_H-B\_676  
Nr. 2 lyst d. 18.03.1938 lbnr. 960412-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 67\_I-B\_20  
Nr. 3 lyst d. 13.11.1962 lbnr. 7287-67 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 2AØ,3A,3S, LAD, 6FB ROM Filnavn: 67\_J-B\_112  
Nr. 1 lyst d. 20.04.1898 lbnr. 906949-82 Tillægstekst Dok om vej mv  
Nr. 2 lyst d. 15.02.1979 lbnr. 2929-82 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 82\_Z\_99  
Nr. 3 lyst d. 09.03.1979 lbnr. 4521-82 Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af beplantning mv, Om resp se akt Filnavn: 82\_AA\_435  
Nr. 4 lyst d. 16.10.1998 lbnr. 22959-82 Tillægstekst Lokalplan nr. 197, Vedr 2AAG Filnavn: 82\_Z\_99  
Nr. 5 lyst d. 21.07.1999 lbnr. 14055-82 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Lejekontrakt med Grønhøj Strand Hotelaktieselskab A/S, Lejerrettigheder pantsat Filnavn: 82\_Z\_99  
Nr. 6 lyst d. 19.11.2002 lbnr. 21334-82 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Om respekt, se akt Filnavn: 82\_Z\_99  
Nr. 7 lyst d. 08.08.2008 lbnr. 9329-82 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Lejekontrakt med Forsyningsvirksomheden Grønhøj Strand A/S, CVR-nr. 11372732. Filnavn: 82\_AA\_435

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 med følgende undtagelser: Personlige genstande

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Eget pillefyr

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |         |
|-----------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 6.267  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 865.000 |
| Grundskyld            | kr. | 5.153  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 7.050   |
| Grundejerforening     | kr. | 22.000 | Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået                                                                                                                       | kr. | 20.000  |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 80     | I alt                                                                                                                                                                       | kr. | 892.050 |
|                       |     |        | 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 |     |        | 33.500                                                                                                                                                                      |     |         |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.745 md./ 56.940 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.839 md./ 46.068 år v/25,10%  
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: 31.01.2026  
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: 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: Ingeborgvej 2 807., Munkens Klit, 9480 Løkken  
Kontantpris: kr. 865.000

Sagsnr.: 487-3524  
Ejerudgift/md.: kr. 2.792

Dato: 31.01.2026

**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.

**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.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Grønhøj Strandpark

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af E/F HOTEL GRØNHØJ STRAND

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

# 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