

REAL



Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	240
Kontant	7.500.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.944	Grund m ²	8.812
Byggeår	2023		

Sagsnr. **478209**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

Salgsopstilling

Formulærens 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: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026



Ekstraordinær smuk og velbygget klitgård fra 2023

På stor og solrig grund tæt på Ringkøbing Fjord og Vesterhavet tilbydes denne ekstraordinært velbyggede og smukt proportionerede klitgård.

Klitgården er genopført i 2023 efter en brand, og hele processen er foregået med både kritisk og særdeles nænsom hånd, ligesom materialevalget er gedigent og meget smukt.

Ejendommen, der har status som sommerhus, er beliggende på Holmsland Klit på strækningen mellem Nymindegab og Hvide Sande. Herfra er der ikke langt til hverken Hvide Sande, Tipperne eller Vesterhavet. Ejendommen er beliggende på stort naturgrund, der blot kræver minimal vedligehold. De smukke længer omsluttet af chaussésten med hyggekedle, hvor Vesterhavsstemningen og husets gedigne og rustikke charme kan nydes.

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark og indeholder stort set alt, hvad hjertet begærer.

Huset er naturligvis fuldmuret, og der er gennemgående murstensgulve med gulvvarme over det meste. Der er hele 324 kvadratmeter under tag, hvoraf de 240 kvadratmeter er reelle boligkvadratmeter, men også de resterende 84 kvadratmeters udnyttelse rummer masser af muligheder for den pladskrævende familie, der ligeledes efterspørger aktiviteter.

Selve beboelsen rummer i alt 5 gode værelser samt to badeværelser. Der er desuden entré med fordelingsgang og adgang til det smukke landkøkken, der er holdt i grønne nuancer samt videre adgang til spisestue og opholdsstue.

Ejendommen opvarmes med varmepumpe (luft-til-vand).

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. Forhør venligst nærmere.

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: Erling Nielsen



Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026





Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

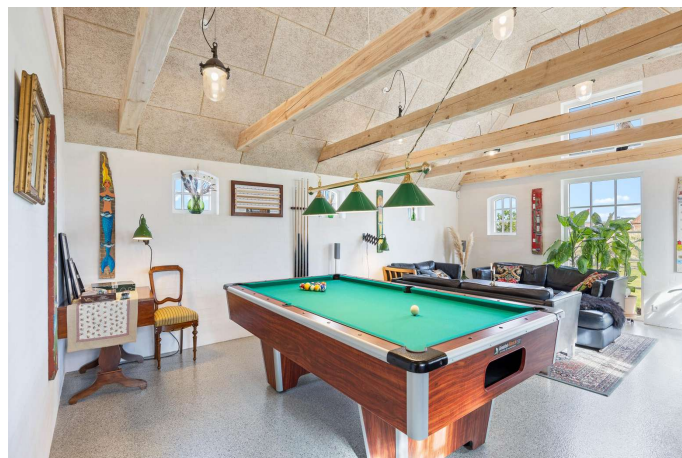
Dato: 03.05.2026



Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

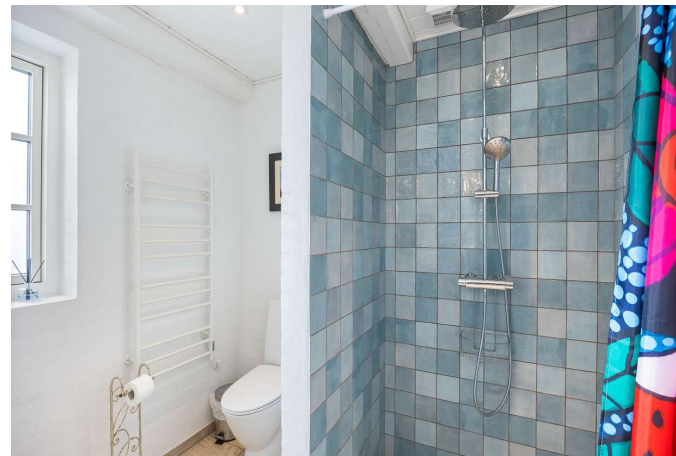




Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026





Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

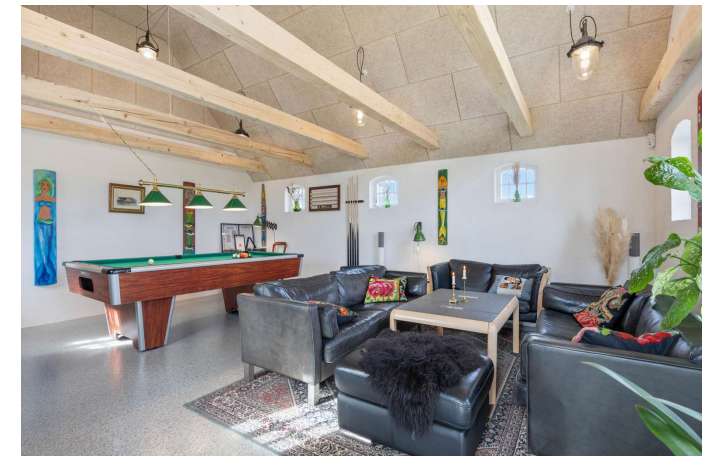
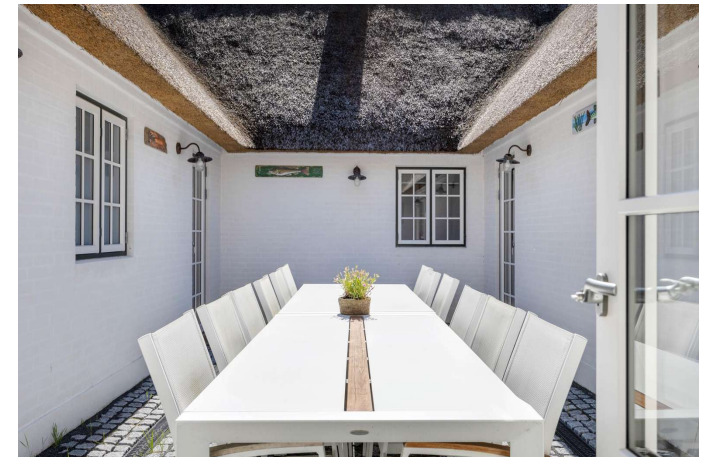
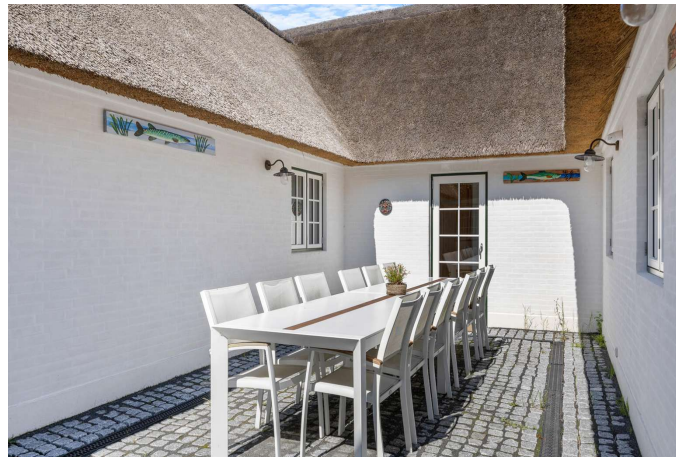




Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

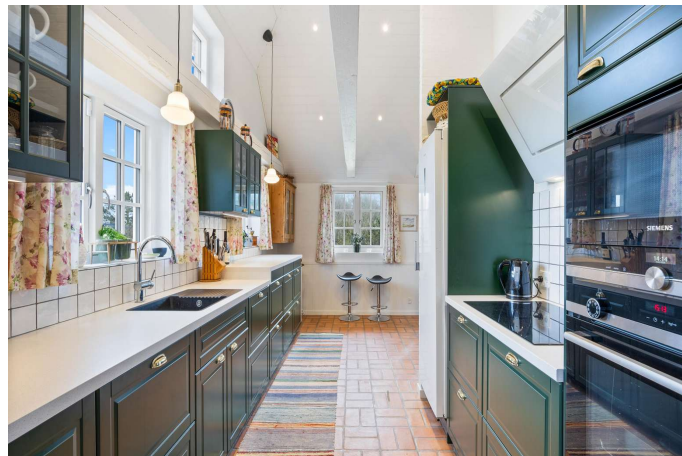




Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026





Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026



Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 156g Søgård Hgd., Holmsland Klit
BFE-nr.: 7585115
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 6.000.000
Grundværdi: 488.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.800.000
Grundlag for grundskyld: 390.400

Arealer**

Grundareal: 8.812 m²
- heraf vej 1.224 m²
Boligareal i alt: 240 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 84 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: 30.05.2023 - Ekspropriationsbeslutning
- Nr. 2: 31.08.1927 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 17.03.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 12.09.1977 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 05.09.1978 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 6: 15.10.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 156N, 156P, 156AH,156A, 156U,156CD
- Nr. 7: 30.05.1996 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 156A
- Nr. 8: 23.02.2006 - Anm byrder og hæftelser Vedtægter for sommerhusområde i Bjerregaard.

Planer

Kommuneplan 02so009 - Sommerhusområde i Bjerregård

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: Alt indbo medfølger i sommerhuset, bortset fra enkelte personlige ejendele. Da standardbestemmelserne i sommerhushandler er de samme som ved villaer, præciseres det, at havemøbler ligeledes medfølger i denne sommerhushandel.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

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: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.480	Kontantpris	kr.	7.500.000
Grundskyld	kr.	6.403	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	3.778	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	7.561.009
Grundejerforening	kr.	200	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Grundvandssænkning Bjerregård Strand	kr.	550			
Vejvedligehold	kr.	445			
Husforsikring	kr.	10.735			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.323			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.515 md. / 498.186 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.270 md. / 399.239 år v/26,05 %

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: Humlegårdsvej 4G, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478209
Ejerudgift/md.: kr. 3.944

Dato: 03.05.2026

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. 9: hovedstol kr. 3.471.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Den offentlige ejendomsværdi er fastsat til udbudsprisen kr. 7.500.000 minus 20 % i forsigtighedsprincip i alt kr. 6.000.000.

Grundværdien er oplyst til grundværdien fastsat i 2020 kr. 488.000.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ang. ejendommens brændeovn:

Der er i ejendommen installeret en brændeovn fra 2023.

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur (hede) på ejendommen.

Skovbyggelinje

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret skovbyggelinje på ejendommen.

REAL

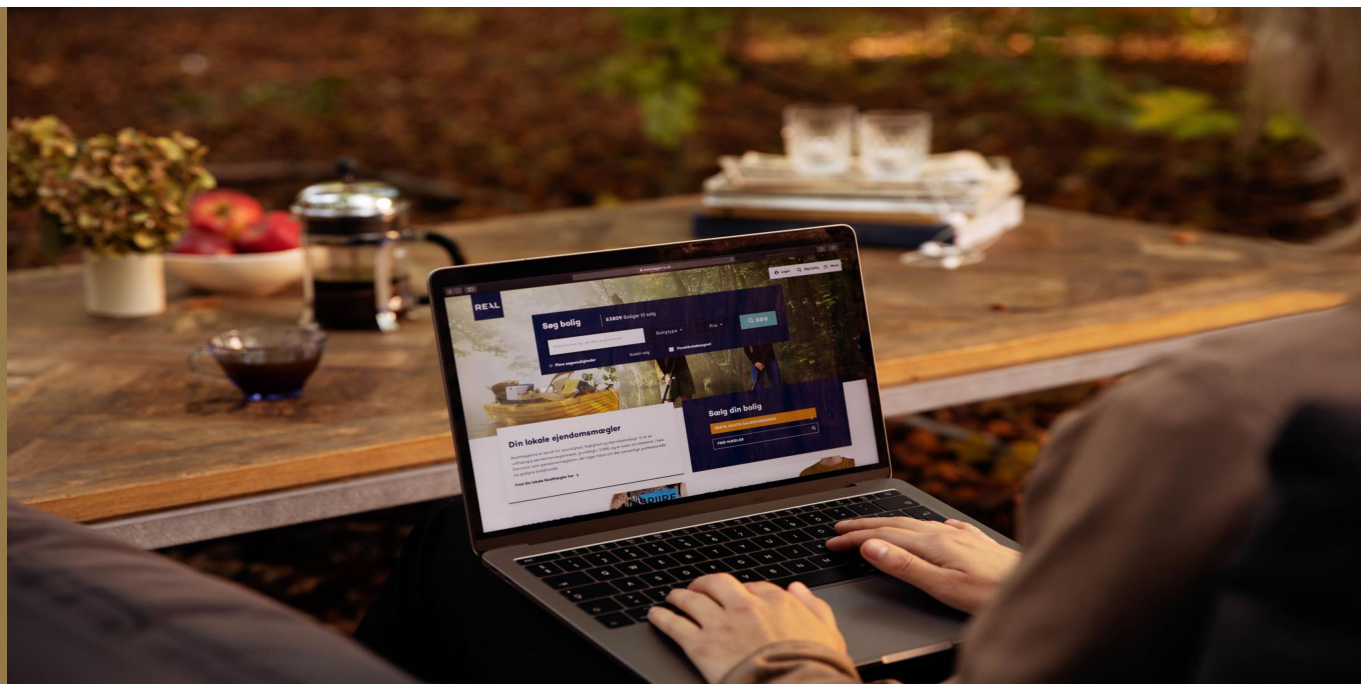
Guldkøber[®]

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