

REAL



Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	68
Kontantpris	1.365.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.357	Grund m2	1.209
Byggear	1974		

Sagsnr. **478171**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 478171
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Kommer man i nordgående retning fra syd, vil man i det øjeblik, man forlader Nymindégab by, opleve at hele landskabet åbner sig op og det hele lysner. Her får man Vesterhavet på sin venstre hånd, mens fjorden og Nymindestrømmen åbner sig op mod øst. Det første sommerhusområde, man når til, er Hegnet, og i dette område finder man dette skønne murede sommerhus, der har tagbelægning af rødt eternit.

Huset er beliggende på dejlig, naturskøn og samtidig børnevenlig grund, og fra huset og terrassen har man et fint blik ud over de åbne vidder, der ses bag Ringkøbing Fjord, og har man behov for også at anvende fjorden, er dette ligeledes en mulighed, idet der forefindes en lille badeplads på den modsatte side af landevejen.

Huset er hyggeligt og har ikke været anvendt til udlejning i sælgers ejertid. Der forefindes to gode soverum med et badeværelse imellem, ligesom der er et åbent køkken med spiseplads samt en lille fin opholdsstue. Endvidere er der, såfremt man ønsker det, periodisk mulighed for at lave ekstra opredning på repos'et eller tagetagen.

Ingen udlejning.

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: Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 478171
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 09.01.2026



Adresse: Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 478171
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	156 afr Søgård Hgd., Holmsland Klit
BFE-nr.:	4415711
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.004.000 kr.
Grundværdi:	416.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	803.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	332.800 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.209 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	68 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	68 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.05.1974 - Dok om færdselsret mv, ret til mindre båd mv indeholder økonomiske forpligtelser.
Nr. 2 lyst d. 22.05.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Lokalplan

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - 2037.

Spildevandsplan

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Nr. 1 lyst d. 13.05.1974 lbnr. 957296-58 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ret til mindre båd mv indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 58_F_631
Nr. 2 lyst d. 22.05.1974 lbnr. 957297-58 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 58_E_631

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja Nej, dog med 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: Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 478171
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 og rødt 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Vedr. udlejning:

Huset er ikke tilmeldt udlejning og anvendes alene privat af sælger.

Brændeovnen:

Brændeovnen må påregnes at skulle skiftes. Den anvendes ikke af sælger.

Bådeplads ved fjorden:

Der er en tinglyst ret til at have en mindre båd liggende ved fjorden.

Vedr. BBR-registreringen:

Udnyttelsen af repos/tagetage er ikke registreret i BBR og vil ikke kunne godkendes. Det lille tilhørende fritliggende udhus er ikke registreret i BBR og dermed ikke godkendt af kommunen.

Beskyttet natur

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet natur (hede) på ejendommen.

Konsekvensområde for tekniske anlæg

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et område der er registreret som konsekvensområde for tekniske anlæg.



Adresse: Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 478171
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.365.000
Grundskyld	kr.	5.458	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr.	2.823	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.050
Renovation	kr.	2.986	I alt	kr.	1.381.552
Grundejerforening	kr.	250			
Skorstensfejning	kr.	627			
Rottebekæmpelse	kr.	49			
Ejerudgift i alt 1 år		16.290			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.444 md./ 89.331 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.058 md./ 72.692 år v/24,50%
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: 07.01.2026
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: Auroravej 32, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.365.000

Sagsnr.: 478171
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 09.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Hegnet Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

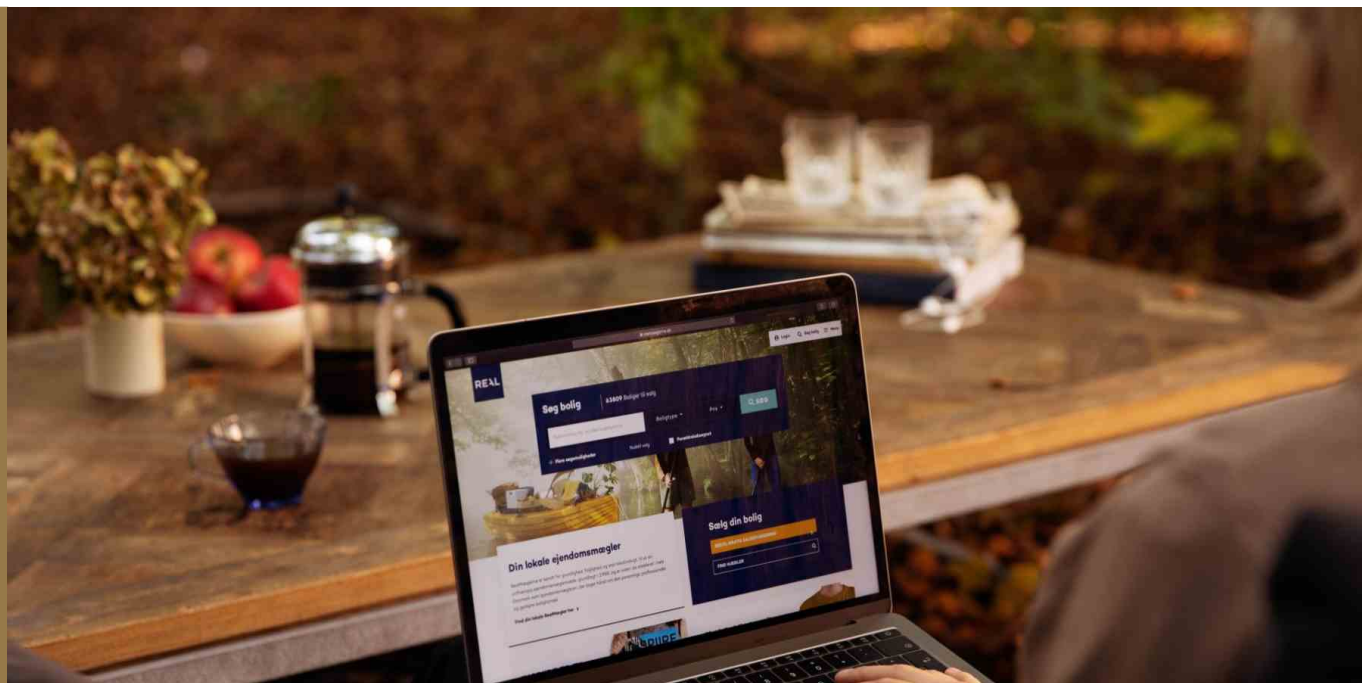
Guldkøber[®]

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