

REAL



Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	78
Kontant	1.570.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.768	Grund m ²	1.394
Byggeår	1979		

Sagsnr. **478238**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026



Vinkelbygget sommerhus i roligt område på Guldvangen

På dejlig naturgrund beliggende på Kirkeflod, som er den bageste af vejene på Guldvangen forefindes dette skønne, vinkelbyggede sommerhus. Huset, der har eternittag, er gråmalet med nyere vinduer, har en god og funktionel indretning, ligesom udearealerne med blandt andet to terrasser også er rigtig gode.

Indretning via indgangsparti til: Entré, hvorfra der er adgang til husets badeværelse. Fra entréen er der videre adgang til alrummet med spiseplads samt til husets tre værelser. Dejligt køkken, der er holdt i hvide elementer. Køkkenet er i åben forbindelse til opholdsstuen, hvor der blandt andet er brændeovn (som ikke skal skiftes!)

Til ejendommen hører et redskabsrum og et udhus.

Huset er tilmeldt en udlejningsaftale med Esmark, men sælgerne har også selv anvendt huset meget. Udlejningsniveauet har ligget omkring 30.000,-.

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, R478



Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026





Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026





Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026





Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026

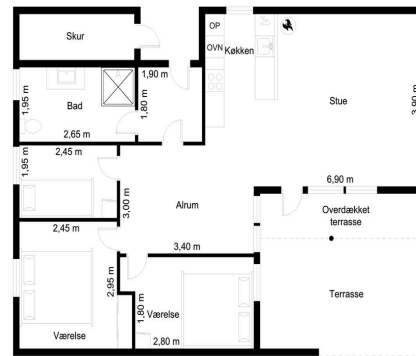




Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026





Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Varde
Matr.nr.: 28ai Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.: 5098728
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.146.000
Grundværdi: 458.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 916.800
Grundlag for grundskyld: 366.400

Arealer**

Grundareal: 1.394 m²
Boligareal i alt: 78 m²

Øvrige arealer:

** 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: 12.11.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv, vandforsyning mv, antenneanlæg mv
- Nr. 2: 29.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D,

Planer

Kommuneplan 13.02.S01 - 13.02.S01
Lokalplan 105 - sommerhusområde Guldvangen, Lønne
Lokalplan BPV 2 Lønne & Houstrup - Houstrup og Lønne

Spildevandsplan: Kloakopland - HU13. Eksisterende kloakering for området er 'anden'. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakering.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Brændeovn

Ejendommens brændeovn er produceret EFTER 2003 og skal derfor ikke skiftes.

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.

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.676	Kontantpris	kr.	1.570.000
Grundskyld	kr.	6.485	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Renovation aconto 2026	kr.	3.783	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	97	I alt	kr.	1.588.350
Skorstensfejning 2026	kr.	684			
Forsikring	kr.	4.295			
Grundejerforening anslået	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.219			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.742 md. / 104.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.004 md. / 84.053 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: 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: Kirkeflod 49, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478238
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 16.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 384.000
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000

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