



REAL

Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	59
Kontantpris	1.425.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.592	Grund m2	1.625
Byggear	1972		

Sagsnr. **478174**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. 28745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Hyggeligt stråtækt sommerhus beliggende i det nordlige Bjerregård meget tæt på klitterne og Vesterhavet.
Et rigtig hyggeligt sommerhus i Bjerregård, beliggende i kort gåafstand fra det skønne Vesterhav med sandstrand så langt øjet rækker. Fra 1. sal er der en fin udsigt ud over det skønne område.
Huset er indrettet således at køkken og stue er i sammenhæng med hinanden; et hyggeligt rum med brændeovn og udgang til den ene af husets to terrasser.
Badeværelset er med gulvarme og adgang til sauna. De to soveværelser med hver to enkeltsejle ligger på 1. sal, og der er udgang til en svalegang/altan fra det ene.
Derudover et soveværelse med dobbeltseng i annekset. I vinterperioden tilrådes det, at personantallet kun er fire, idet annekset er bedst egnet til sommerbrug.
Bjerregård ligger mellem hav og fjord, lidt syd for Hvide Sande med Vesterhavet på den ene side og Ringkøbing Fjord på den anden side. I kan ikke undgå at bemærke den smukke og alligevel barske natur, der på alle årstider indbyder til vandreture og dejlige oplevelser. Om sommeren er der masser af surferaktivitet på fjorden, mens der bades og slikkes sol langs hele vestkysten. For lystfiskere er der gode fangstmuligheder både fra kysterne og de mange gode put and take søer. Fra Hvide Sande kan I også tage med på havfisketure på Nordsøen, hvor skipperen har store erfaringer i at finde de bedste fiskepladser.
Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. I 2025 er huset udlejet i 34 uger, hvilket indbringer cirka 85.000 til ejer + forbrug.

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: Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025



Andet



Køkken



Køkken



Trappe



Terrasse



Andet

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025

Adresse: Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	156 um Søgård Hgd., Holmsland Klit
BFE-nr.:	4415394
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.091.000 kr.
Grundværdi:	475.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	872.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	380.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.625 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	35 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	24 m ²
Boligareal i alt:	59 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Garage	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.03.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv.

Lokalplan

Sommerhusområde ved Nygårdsvej i Bjerregård.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - 2037.

Spildevandsplan

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 17.03.1962 lbnr. 979234-58 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning
mv Filnavn: 58_A_342

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: Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 og risiko for brand.

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.

Beskyttet natur

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet natur i form af hede på matriklen.

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

Brændeovn

Der er installeret en brændeovn i ejendommen, hvor der jf. skorstens- og ildstedsattest er konstateret følgende fejl og mangler:

- Skorsten bør forhøjes med 0,5 meter.
- Tagrør skal holde 45 cm til stolpe og bjælke.
- Brændeovn skal holde 60 cm til stolpe.

Udbygning

Det tilhørende gæstehus, som er opført i samme stil som hovedhuset, er i BBR anført som en garage.



Adresse: Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.451	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.425.000
Grundskyld	kr.	6.232	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.184
Husforsikring	kr.	3.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.450
Renovation	kr.	3.403	I alt	kr.	1.449.634
Grundejerforening	kr.	700			
Skorstensfejning	kr.	602			
Rottebekæmpelse	kr.	27			

Ejerudgift i alt 1 år

19.107

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.677 md./ 92.118 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.208 md./ 74.498 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 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: 06.10.2025
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: Stjennel 3, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 478174
Ejerudgift/md.: kr. 1.592

Dato: 08.10.2025

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:

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: Foreningen af sommerhusejere i Nygård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

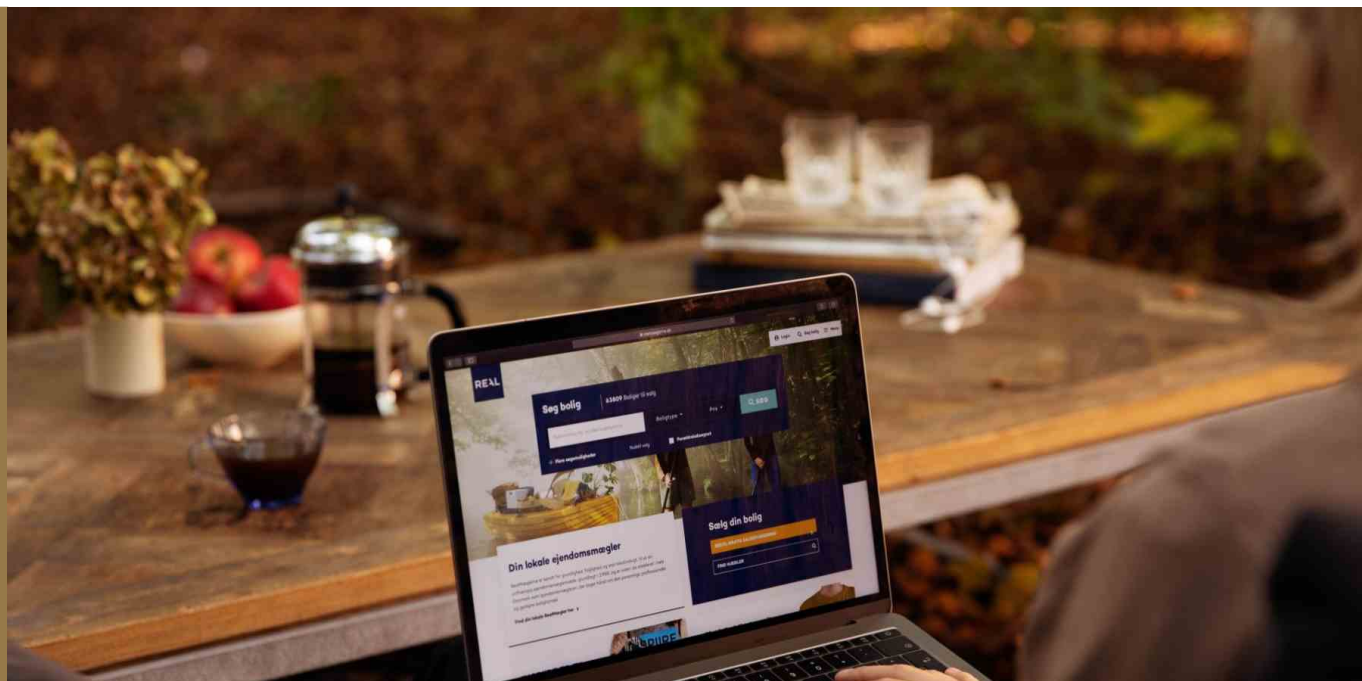
Guldkøber[®]

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