



## Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>185</b>
Kontant	<b>1.145.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>26</b>
Ejerudgift	<b>2.220</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>14.659</b>
Byggeår/ombygget	<b>1875/1980</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **478198**

---

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / [www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://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: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.05.2026

Nu udbydes Klitgården, der er en trelænget ejendom beliggende i Kragelund mellem Lønne og Nymindegab. Ejendommen, der er beliggende ud til hovedfærdselsåren mellem Flensborg og Hvide Sande, er hvidpudset med blå vinduer og døre og har tag af eternit. Ejendommen vender helt rigtigt og er beliggende med ryggen mod nord, således at solens stråler kan nydes i læ fra den tilhørende fredskov, der er beliggende mod syd.

Ejendommen er i dag praktisk talt opdelt med to selvstændige lejligheder. Sælger bebor i dag den ene lejligheder og driver liberalt erhverv i form af en antikbutik i den anden del. Det gamle oliefyrr og til den tilhørende overfladetank er bortskaffet og nu afløst af et godt og energivenligt luft-til-vand-anlæg, og det bemærkes, at ejendommen har opnået karakteren B i energimærket. Der forefindes to luft-til-luft varmepumper.

Ejendommen har et hav af anvendelsesmuligheder: Her er der rum for den pladskrævende familie, ligesom man kan bo i den ene lejlighed og udleje den anden til turister og andet godtfolk, der kommer forbi. Kun fantasien sætter grænser.

Grunden er skøn, og en stor del heraf er som tidligere nævnt lagt ud i fredskov med egnstypisk klitbund og beplantning. Der er hyggelig tilhørende have og ikke mindst en skøn gårdhave mellem de to yderlænger.

#### Indretning:

Indgang fra gården til beboelsen, som er etableret i tidligere staldbygning, hvor der forefindes: Stort soveværelse med faste skabe, værelse, ekstra indgang/vindfang, badeværelse med fliser fra gulv til loft, badekar, bidet samt bruseniche. Der er gulvvarme i badeværelset. Hyggeligt landkøkken samt en dejlig stue i en passende størrelse. Kontor/værelse.

I den afdeling, hvorfra der i dag drives erhverv, er der: Gang, værelse, badeværelse med bruseniche samt gulvvarme, ekstra entré til forretning, køjerum, værelse samt endnu et landkøkken. Stue.

Til ejendommen hører fyrrum, værksted samt garage. Der er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (septictank). Der er faskiner rundt om huset til regnvandet. Sælger medtager ladestanderen samt alarmer.

#### 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



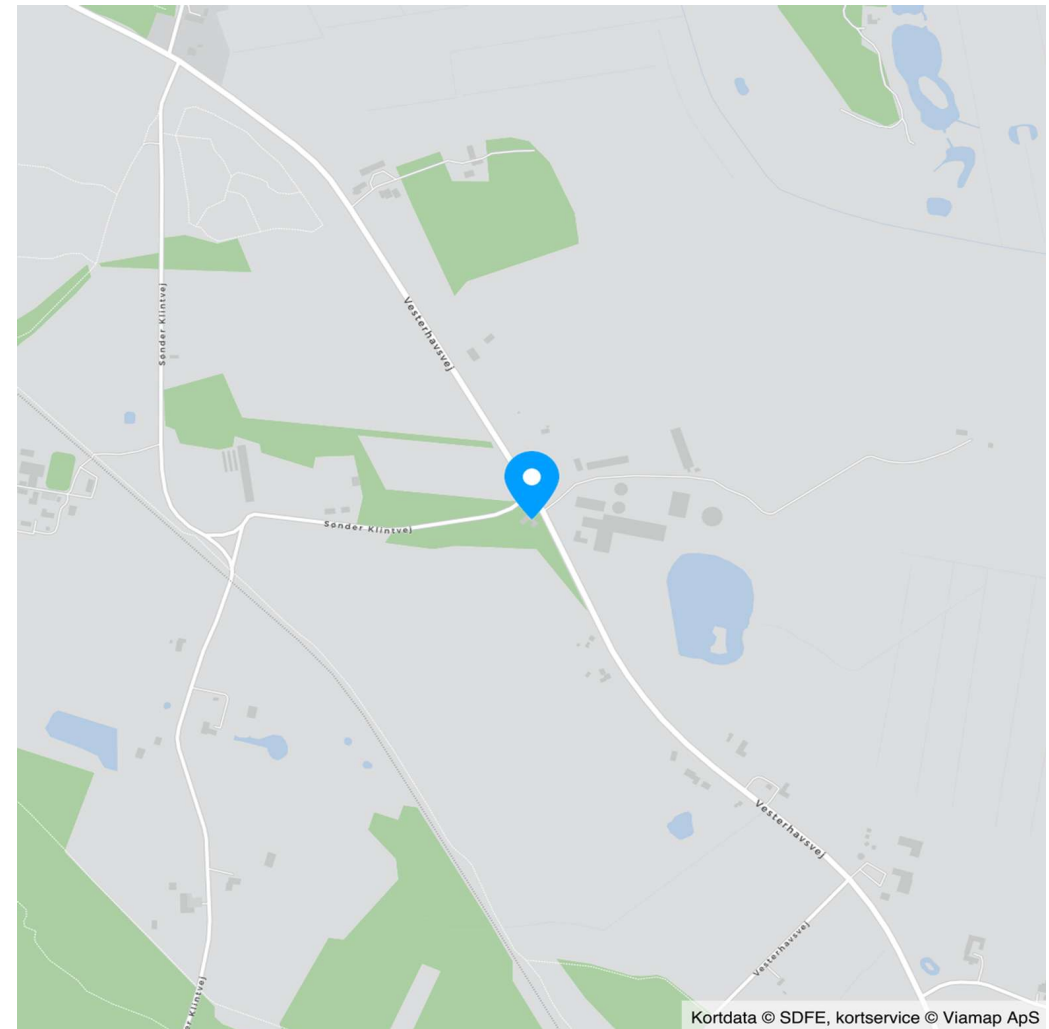
Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viapoint ApS

Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 8h Lønne Præstegård, Lønne  
BFE-nr.: 5097560  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1875/1980

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 956.000  
Grundværdi: 361.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 764.800  
Grundlag for grundskyld: 288.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 14.659 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 185 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 26 m<sup>2</sup>  
Garage: 31 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 03.05.1960 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 8AG
- Nr. 3: 16.09.1960 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 24.04.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A Nr. Nebel By
- Nr. 5: 29.10.1980 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5EV
- Nr. 6: 14.04.1983 - Dok om færdselsret mv Vedr 7F, 7AH, 7AI
- Nr. 7: 24.09.1985 - Dok om et areal mv, Se akt
- Nr. 8: 06.03.1987 - Dok om at arealet skal henligge i natur

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur Voss, komfur, Voss samt tilhørende emhætter. Køleskab GORENJE, køleskab ATLAS SAVOY

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.05.2026

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: Der drives erhverv på en beskeden del af ejendommen. Under ejerudgifterne er sælgers samlede forsikringssum oplyst. Forhør nærmere.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Fredskov

Der er jf. tingbogen og ejendomsdatarapporten pålagt fredskovspligt på en del af matriklens areal.

Beskyttet natur

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

Erhvervsareal

Jf. BBR er 26 m<sup>2</sup> registreret som erhverv.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 8.502 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.900	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	5.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.233	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.065
Rottebekæmpelse 2026	kr.	173	I alt	kr.	1.164.815
Husforsikring	kr.	14.220			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 26.638

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.330 md. / 75.959 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.088 md. / 61.056 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198  
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 11.05.2026

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. 170.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

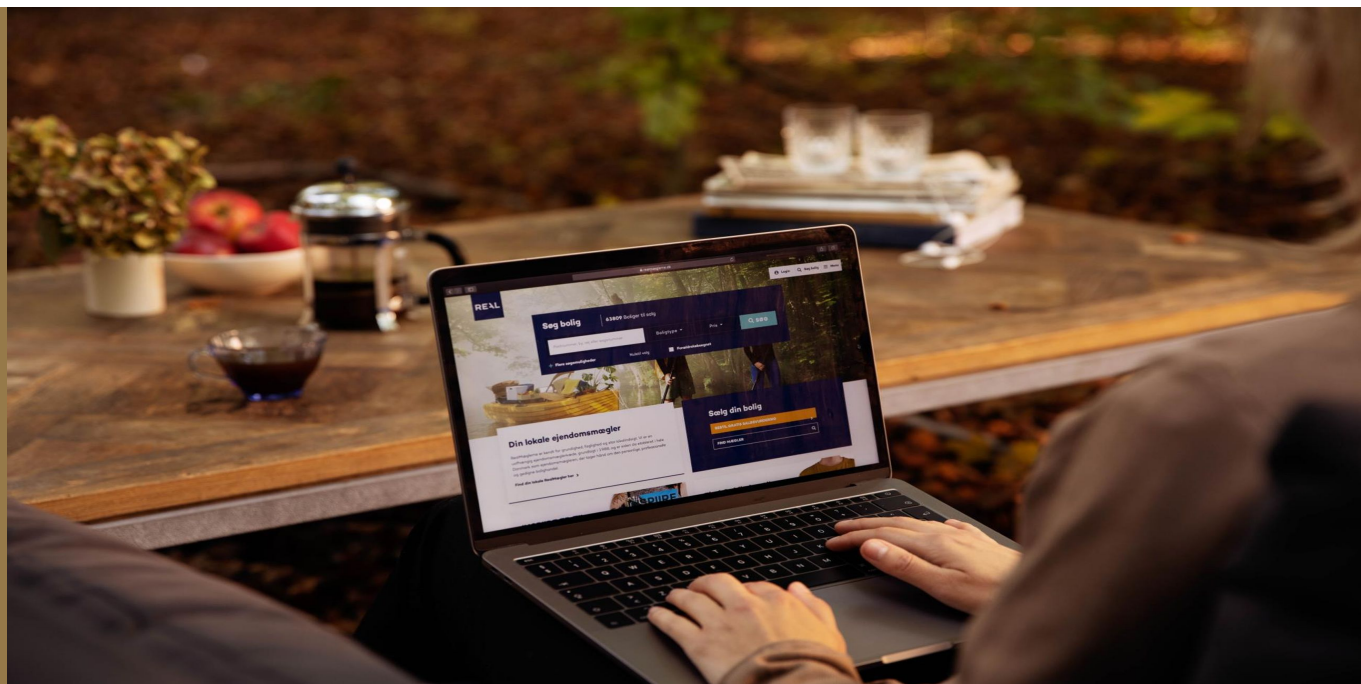
## Guldkøber<sup>®</sup>

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