

REAL



Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	176
Kontant	3.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.687	Grund m ²	1.792
Byggeår	1993		

Sagsnr. **478259**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

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

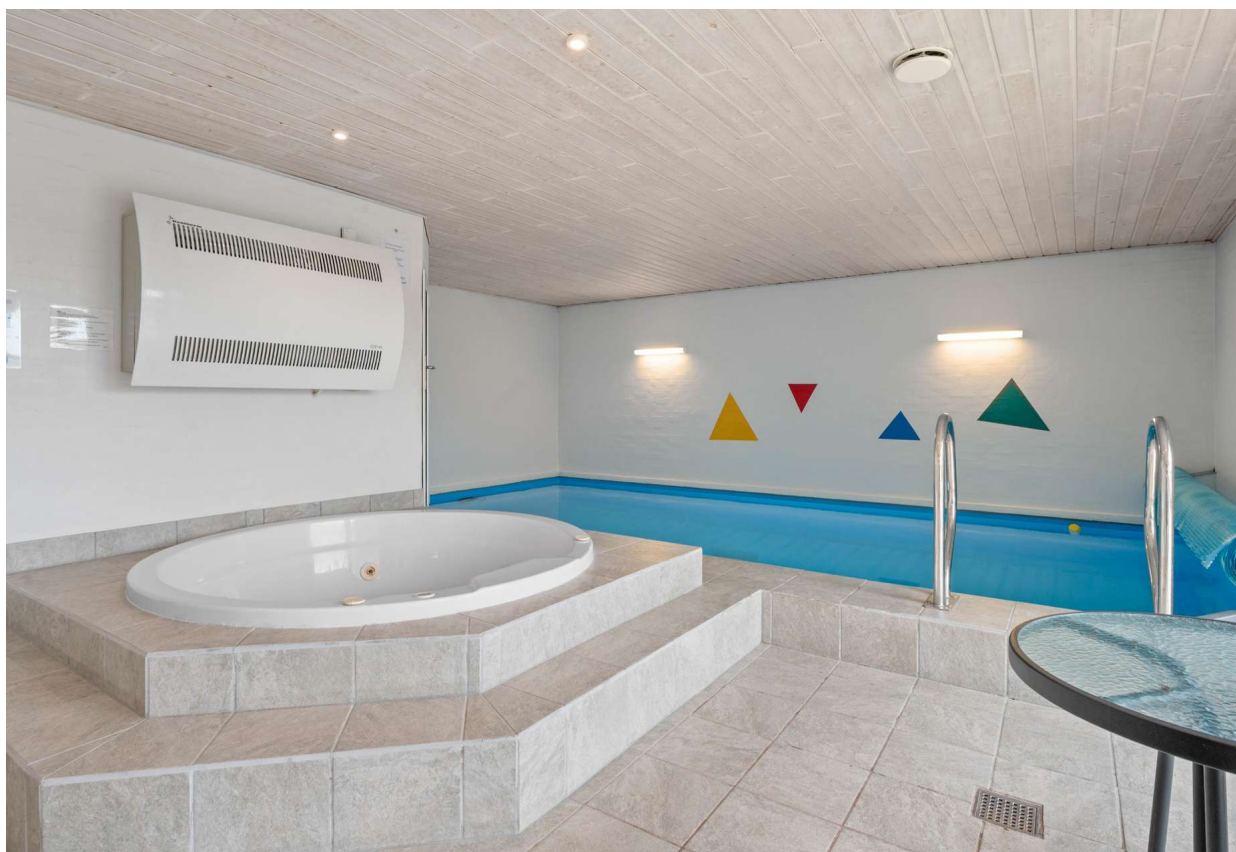
Salgsopstilling

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: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026



Godt, muret udlejningshus med swimmingpool i Bjerregård

På en højt beliggende grund i den nordlige ende af det gamle sommerhusområde ved Bjerregård og kun cirka 300 meter fra Vesterhavet tilbydes dette skønne, vandskurede poolhus, der har røde tagsten.

Huset er tilmeldt udlejning og udlejes årligt for cirka 225.000 til ejer (42 uger) plus forbrug.

Sommerhuset har en god planløsning og har ligeledes gode terrasseforhold, hvorfra der er udsigt hen over området samt mod klitlandskabet mod vest.

Huset er indrettet med 5 gode soverum samt to badeværelser. Herudover er der naturligvis poolområdet, hvor der er en stor pool samt et spabad. Huset har en u-formet køkkenniche samt et kombineret alrum og stue, hvorfra forældrene kan holde øje med børnene, mens de forlyster sig i poolområdet. Der er ladestander til elbiler.

Grundet den gode planløsning, den høje placering samt den havnære beliggenhed er der her tale om et hus, som er særdeles attraktivt for såvel lejere som private brugere.

Fritidshuset har "fredagsskift", så en fremvisning kan i de fleste tilfælde arrangeres om fredagen.

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.

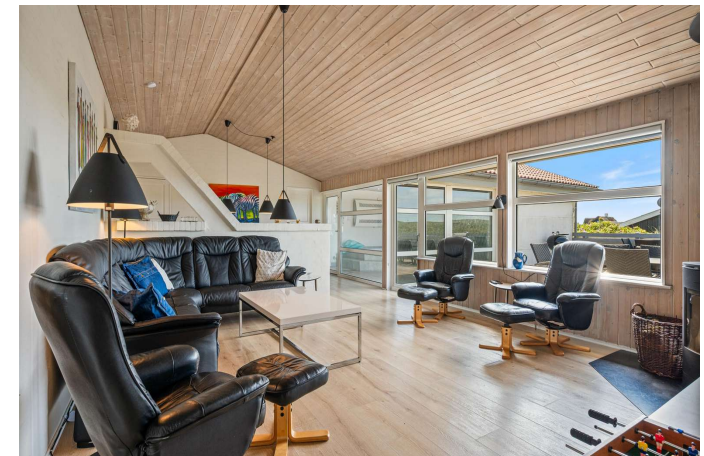
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen, R478

Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

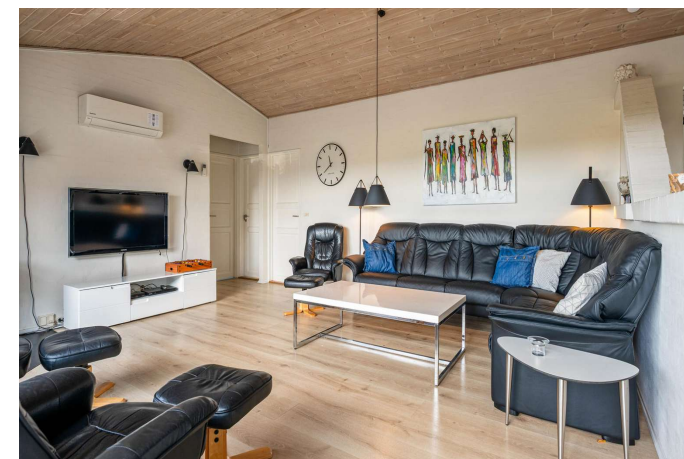
Dato: 28.10.2026



Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026



Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026



Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026



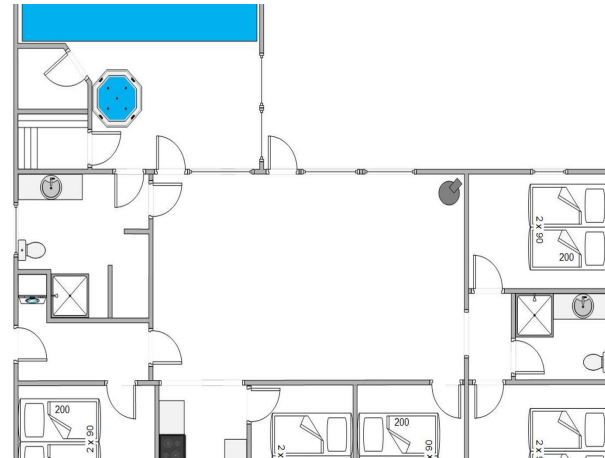
Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026



Dato: 28.10.2026





Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 156asa Søgård Hgd., Holmsland Klit
BFE-nr.: 4416005
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.378.000
Grundværdi: 745.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.902.400
Grundlag for grundskyld: 596.000

Arealer**

Grundareal: 1.792 m²
Boligareal i alt: 176 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

Ingen

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 X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Billede over sofaen medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
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 varmemeforbrug fremgår ikke af salgssopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
 Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.702	Kontantpris	kr.	3.795.000
Grundskyld	kr.	9.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Forsikring, anslået	kr.	7.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	78	I alt	kr.	3.826.650
Renovation 2026	kr.	4.420			
Skorstensfejer 2026	kr.	627			
Vejvedligehold Kirksvej Grundejerforening	kr.	445			
Kirksvej Grundejerforening	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	32.246		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.572 md. / 270.865 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.805 md. / 213.661 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Julianevej 39, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 478259
Ejerudgift/md.: kr. 2.687

Dato: 28.10.2026

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 hvilede 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. 1: hovedstol kr. 1.260.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kirksvej
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

Beskyttet natur

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

Endelig 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Ejendommen har modtaget den endelige offentlige 2024-vurdering. Boligskatterne (ejendoms-værdiskat og grundskyld) beregnes og opkræves fremadrettet på baggrund af denne vurdering.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

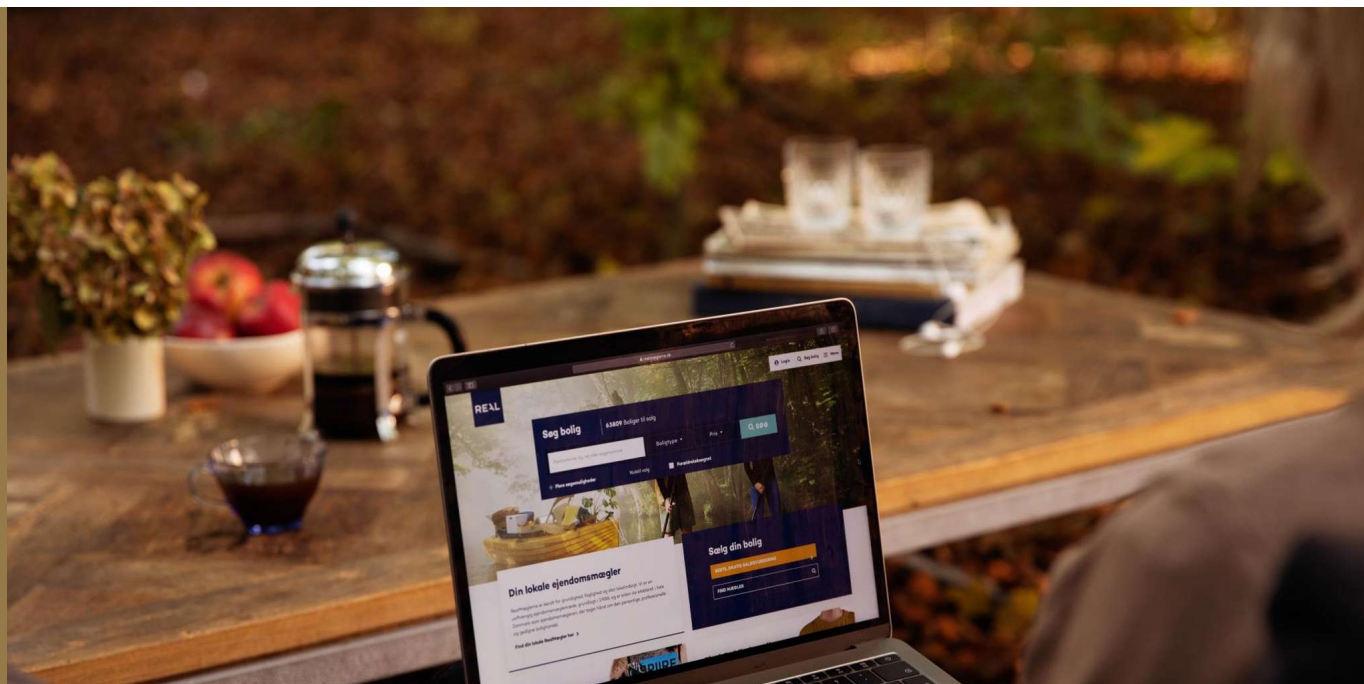
Guldkøber[®]

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