

REAL



Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	125
Kontant	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.941	Grund m ²	1.470
Byggeår/ombygget	1987/2009	Energimærke	

Sagsnr. **478213**

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 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026



Dejligt, rummeligt rødstenshus i roligt område i Lønne/Houstrup.

Helt nede i bunden af Guldvangen i Lønne - nærmere bestemt på Kirkeflod, som er én områdets mest rolige og dermed nok også mest attraktive veje - tilbydes dette rummelige og vedligeholdelsesvenlige sommerhus. Grunden er også hyggelig med træer samt et græsareal. Der forefindes et udhus.

Sommerhuset er velegnet til privat brug hele året, men er også særdeles velegnet til udlejning.

Sommerhuset er opført i røde teglsten og med tag af sort eternit. Den oprindelige murede carport/garage er nu inddraget i beboelsen, idet der her er lavet et ekstra værelse samt badeværelse.

Huset fremstår i dag med fire gode værelser samt to badeværelser. Der er desuden en sauna.

Åbent køkken i hvide elementer samt dejlig opholdsstue med brændeovn. Herfra er der adgang til en dejlig terrasse, som kan hegnes ind, hvis man har hund.

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. Udlejningen for 2025 androg 28 udelejede uger med en indtjening til sælger på 68.000 + forbrug. Niveauet for 2026 ser ud til at blive lidt højere.

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 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

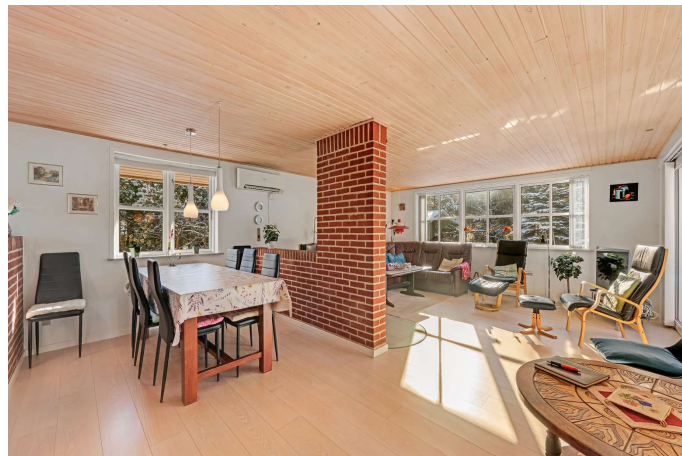
Dato: 25.03.2026



Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026

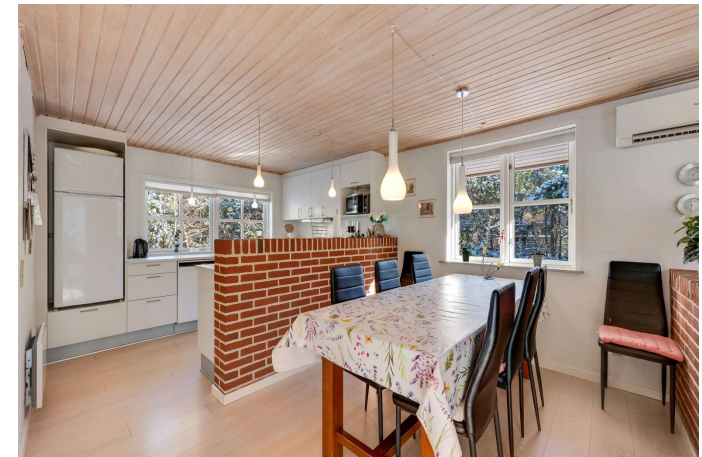




Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

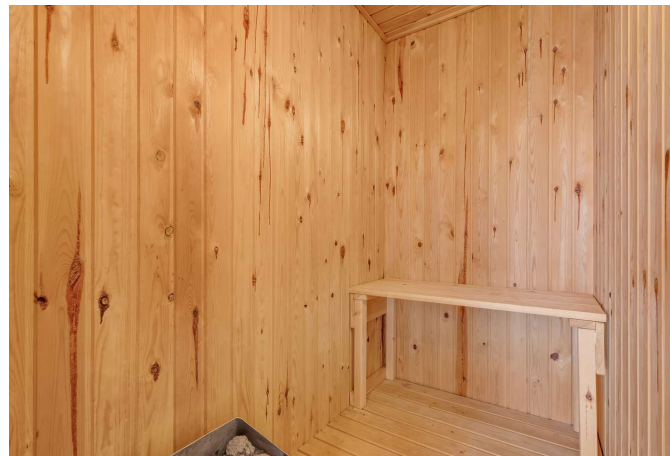
Dato: 25.03.2026



Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026





Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026

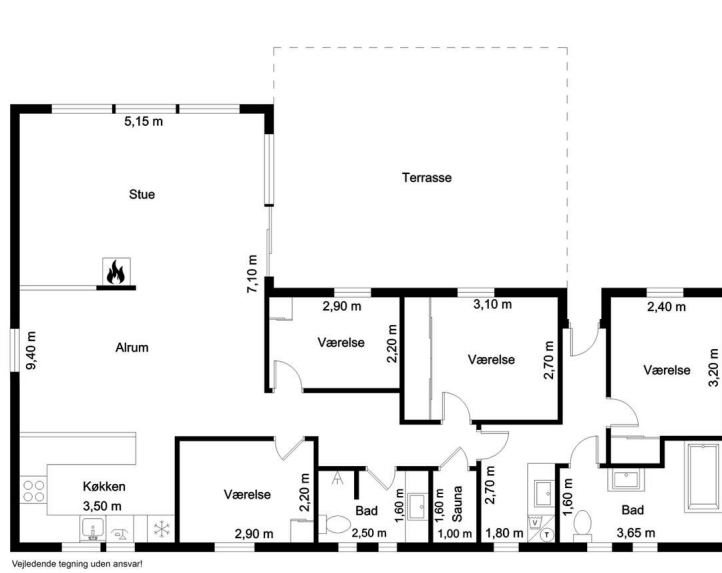




Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026



Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Varde
Matr.nr.: 25co Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.: 5098606
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1987/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.741.000
Grundværdi: 424.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.392.800
Grundlag for grundskyld: 339.200

Arealer**

Grundareal: 1.470 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 8 m²

** 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 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Kirkeflod 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.103	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.004	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation, aconto 2026	kr.	3.782	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	1.815.296
Forsikringspræmie	kr.	4.442			
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Skorstensfejning	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.292			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.721 md. / 116.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.861 md. / 94.335 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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 102, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478213
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 25.03.2026

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:

Grundejerforening

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

REAL

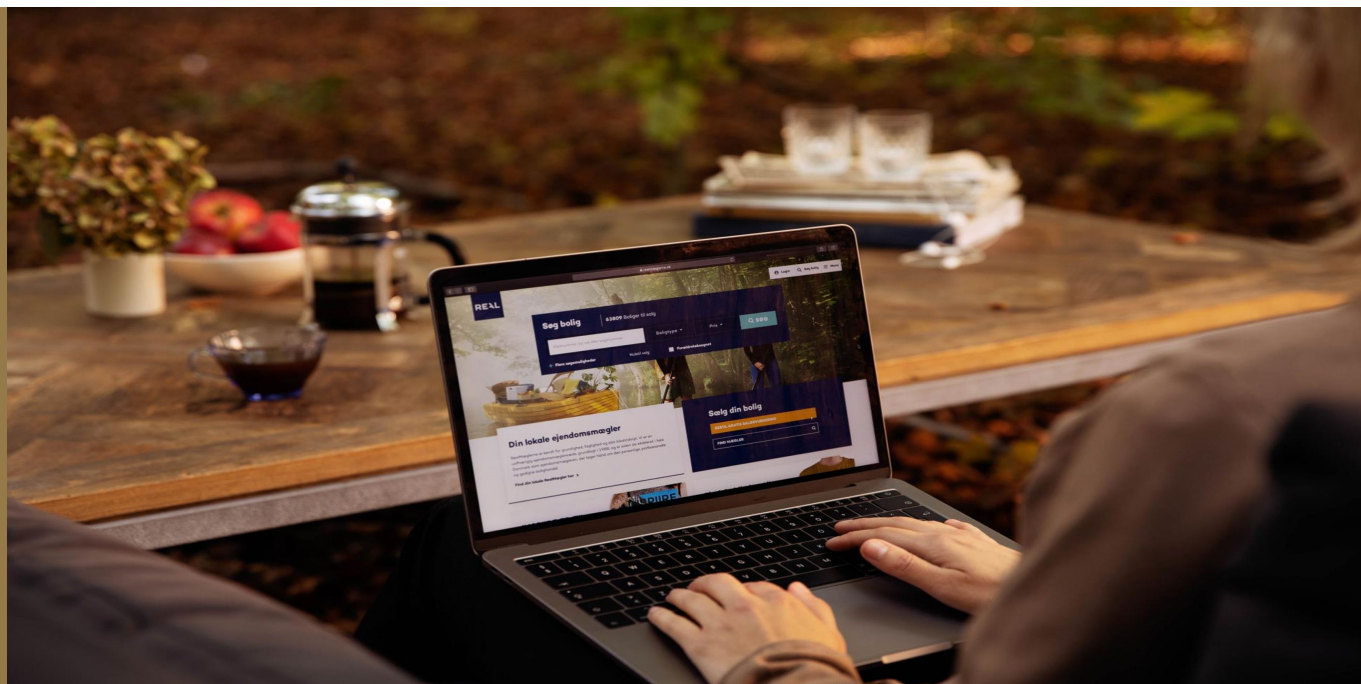
Guldkøber[®]

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