

REAL



## Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>89</b>
Kontant	<b>1.565.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.562</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.989</b>
Byggeår	<b>1985</b>		

Sagsnr. **478216**

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

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / [www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://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: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026



### **Velholdt muret sommerhus på stor naturgrund i det nordlige Bjerregård**

Flot og velholdt, muret sommerhus med udnyttet tagetage og i alt fire soverum.

Huset, der er ikke er tilmeldt udlejning, er beliggende på stor naturgrund tæt på fjord og hav på Holmsland Klit i området mellem Bjerregård og Skodbjerge. Sommerhuset er opført i en smuk teglsten og har en god, høj, muret skorsten. Der er sprossevinduer. Indvendig er der lodrette, ludbehandlede rustikbrædder.

Indgang fra nordsiden, hvor der ligeledes er et integreret redskabsrum, til entré med garderobeplads. Pænt badeværelse med hvide gulvfliser og hvidt bad/miljø samt bruseniche. Soveværelse. Pænt og funktionelt køkken med køkkenbar og dermed i åben forbindelse til alrummet, hvor der er spiseplads samt opholdsstuen, der har brændeovnen velplaceret i det ene hjørne. (Brændeovnen skal skiftes!)

Fra køkkenet er der via den todelte køkkendør adgang til terrasse. Stuen og alrummet har flotte, synlige og meget rustikke hanebånd, som er med til at understøtte den hyggelige sommerhusstemning.

Fra stuen er der en god trappe til husets tagetage, der har et gavlværelse samt to identiske værelser.

Der er gode træterrasser rundt om huset.

Huset er ikke tilmeldt udlejning.

### 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: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026





Adresse: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

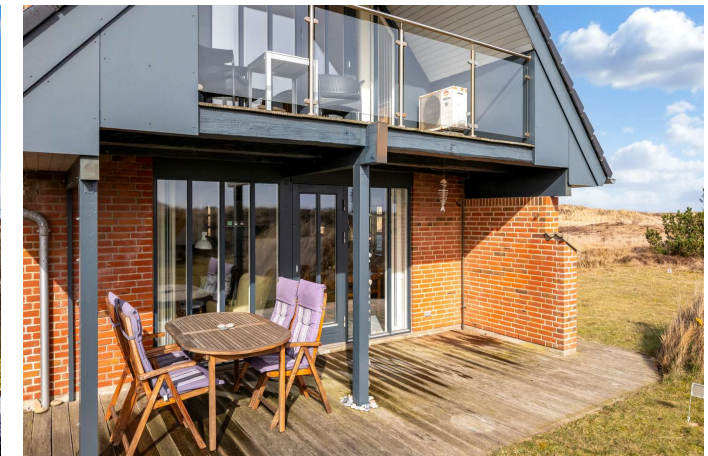
Dato: 25.03.2026



Adresse: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026



Adresse: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026





Adresse: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026



Adresse: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Ringkøbing-Skjern  
Matr.nr.: 156aaz Søgård Hgd., Holmsland Klit  
BFE-nr.: 4415588  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.478.000  
Grundværdi: 637.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.182.400  
Grundlag for grundskyld: 509.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.989 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 89 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 17.03.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 2: 12.09.1977 - Dok om byggelinier mv

**Planer**

Kommuneplan 02so001 - Sommerhusområde i Bjerregård  
Lokalplan (659)Lokalplan 71 - Sommerhusområde ved Nygårdsvej i Bjerregård

Spildevandsplan: Ingen jf. ejendomsdatarapport.

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: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Ang. ejendommens brændeovn**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Beskyttet natur**

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

**Bemærkning om bygning jf. BBR**

12 m<sup>2</sup> overdækket terrasse og 8 m<sup>2</sup> svalegang.

**Endelig 2024 vurdering**

Ejendommen har modtaget endelig 2024 vurdering.

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 "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.030	Kontantpris	kr.	1.565.000
Grundskyld	kr.	8.357	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.250
Rottebekæmpelse	kr.	47	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Renovation	kr.	2.986	I alt	kr.	1.582.562
Skorstensfejning	kr.	626			
Foreningen for sommerhusejere i Nygaard	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.747			

**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 8.477 md. / 101.720 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.855 md. / 82.262 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: Nymandsbjerg 4, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.565.000

Sagsnr.: 478216  
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

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: Foreningen af sommerhusejere i Nygård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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