

**REAL**



## Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>206</b>
Kontant	<b>1.735.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>30</b>
Ejerudgift	<b>1.839</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.134</b>
Byggeår/ombygget	<b>2019/2000</b>	Energimærke	<b>A2015 + + D</b>

Sagsnr. **478186**

**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: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026



I rolige og idylliske omgivelser i Hennebjerg ikke langt fra Blåbjerg Plantage, Vesterhavet og Nr. Nebel ligger denne hyggelige stråttækte bolig. Rent faktisk består ejendommen af hele to bebyggelser, idet der er lavet en god og meget anvendelig selvstændig værelsesfløj.

For den rette køber har ejendommen et hav af anvendelsesmuligheder: Den kan naturligvis anvendes helt privat og er dermed optimal for den pladskrævende familie med halv voksne teenagebørn. Med sin gode beliggenhed midt i naturen og turismelandskabet kan ejendommen dog ligeledes anvendes til liberalt erhverv, hvor man enten kan bruge de gode bygninger til bed-and-breakfast, kontor, salg af keramik og lignende. Det er kun fantasien, der sætter begrænsninger i den retning.

Selve hovedhuset er en gulmalet og pudset stråttækt ejendom med udnyttet tagetage. Ejendommen har entré med adgang til første sal samt stor stue, hyggeligt køkken/alrum, stor udestue, grovkøkken/bryggers samt værelse og badeværelse. På tagetagen er der to gode værelser.

Sælger har i sin ejertid ladet en selvstændig bebyggelse opføre ved siden af selve hovedhuset. Denne bygning er et længehus, som er opført i træ. Længehuset indeholder en overdækket terrasse med adgang til depot samt fuldt godkendt beboelse med tre gode værelser samt badeværelse.

Det sorte længehus opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, medens det oprindelige hus opvarmes med luft-luft-varmepumpe og brændeovn.

En fin ejendom, hvis murstensværdi er langt højere end udbudsprisen.

### 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: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026





Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026



Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026



Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026





Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026



Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse og forretning  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 101 Hennebjerg By, Henne  
BFE-nr.: 5090061  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2019/2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 755.000  
Grundværdi: 236.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 604.000  
Grundlag for grundskyld: 188.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.134 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 206 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 143 m<sup>2</sup>  
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 63 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 15 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 30 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**

Ingen

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026

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 henvises til forsikringspolice.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 11.356 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D + A2015



Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.080	Kontantpris	kr.	1.735.000
Grundskyld	kr.	3.342	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Skorstensfejning	kr.	3.217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	123	I alt	kr.	1.757.350
Renovation, anslået	kr.	3.200			
Husforsikring	kr.	9.111	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.	22.073			

**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 9.456 md. / 113.478 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.602 md. / 91.218 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: 01.06.2026

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: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.735.000

Sagsnr.: 478186  
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

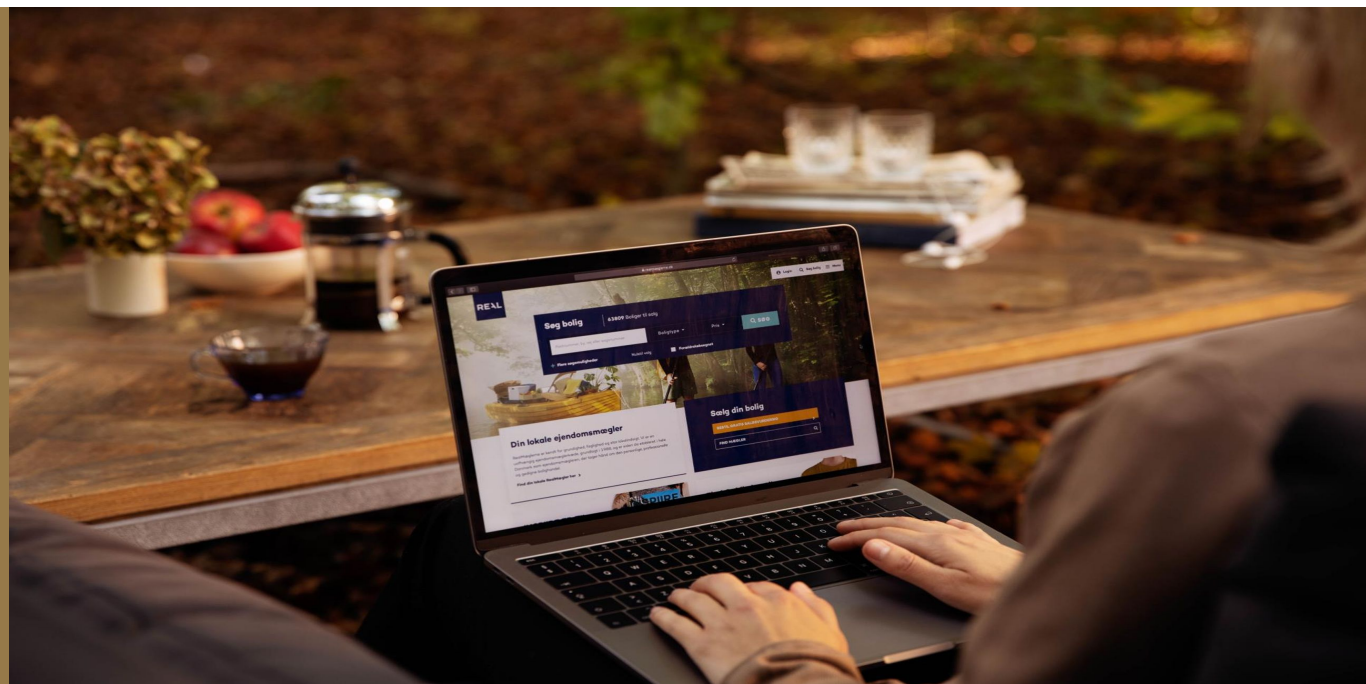
## Guldkøber<sup>®</sup>

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