

REAL



## Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.593</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.767</b>
Byggeår	<b>1975</b>		

Sagsnr. **478125**

**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 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026



### **Hyggeligt og romantisk hus med stråtag beliggende i det nordlige Bjerregård.**

På en stor og marehalsklædt naturgrund i det nordlige Bjerregård tilbydes det skønne, romantiske og meget fine sommerhus. Huset er opført i træ med stråtag med kvist og andre smukke detaljer, og indledningsvis bør man fremhæve den meget skønne øst- og sydvendte træterrasse, som fint binder hus, udbygning og grund sammen og virkelig er med til at skabe miljø. Til ejendommen hører en stor, formentlig tidligere garagebygning, der i dag er delt op i et udhus og i et afdeling med værksted samt mulighed for at lave et par ekstra opredninger, når det kniber.

Selve sommerhuset har fra nordvendt terrasseparti adgang til entré med smukke, male marehalsgrønne brædder. Derfra adgang til pænt badeværelse med bruseniche, toilet samt skabsarrangement med nedfældet håndvask.

Pænt todelt køkken, hvor elementerne er holdt i rolige, grålige nuancer. Der er indbygningsovn, keramiske kogeplader, køleskab samt en lille opvaskemaskine.

Dejlig og meget hyggelig stue med brændeovn m. muret skorsten. Stuen har lige en tilpas størrelse til at kunne være delt op i to med henholdsvis en spiseafdeling og en opholdsafdeling. Soveværelse i stueplan med to sovepladser.

Udnyttet tagetage med et åbent og et lukket soverum.

Sommerhuset er fra kalenderåret 2026 udlejes via Feriepartner i Hvide Sande. Udlejningen forventes at andrage cirka 100.000 til ejer.

### **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.

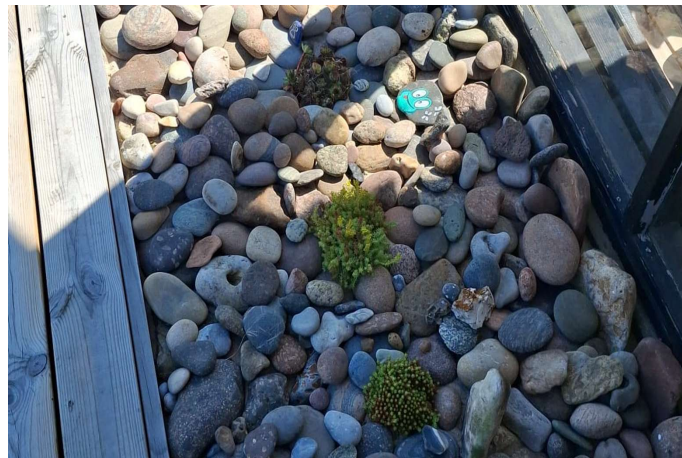
Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen



Adresse: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026



Adresse: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026





Adresse: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026



Adresse: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Ringkøbing-Skjern  
Matr.nr.: 156aae Søgård Hgd., Holmsland Klit  
BFE-nr.: 4415569  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.226.000  
Grundværdi: 330.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.800  
Grundlag for grundskyld: 264.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.767 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 70 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 21 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: 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

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. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Alt indbo medfølger i sommerhuset, bortset fra enkelte personlige ejendele. Da standardbestemmelserne i sommerhushandler er de samme som ved villaer, præciseres det, at havemøbler ligeledes medfølger i denne sommerhushandel.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026

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: Se police.

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 uvedk-  
ommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af  
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:  
Produktions[/installations]tids punktet for ejendommens brændeovn/pej-  
seindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/ud-  
skifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente  
omkostninger hertil.

Beskyttet natur

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.002	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.330	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.403	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.000
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	2.021.850
Grundejerforening	kr.	700	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	29			
Husforsikring	kr.	5.047			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.113			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.164 md. / 133.971 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.946 md. / 107.351 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: 25.03.2026

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 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 478125  
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 04.04.2026

---

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:

# REAL

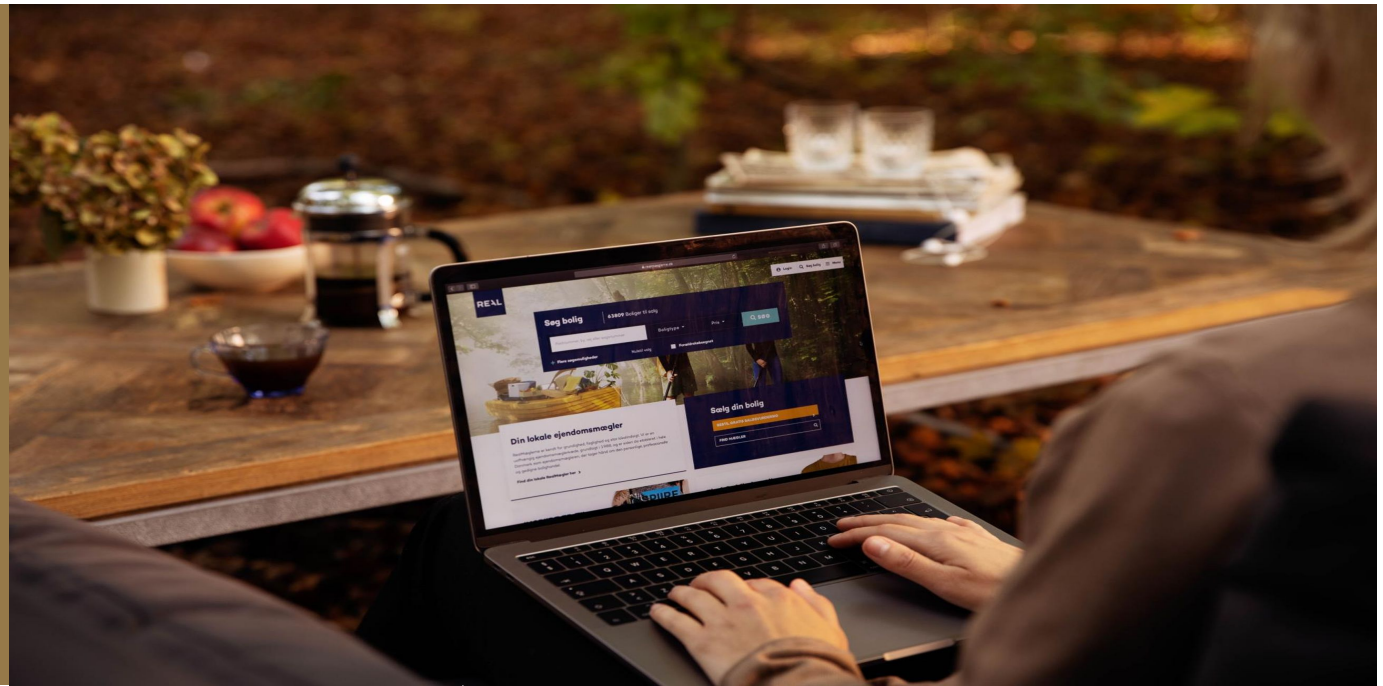
## Guldkøber<sup>®</sup>

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