

REAL



Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	80
Kontantpris	1.725.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.070	Grund m2	1.443
Byggear	1977		

Sagsnr. **478204**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. 28745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/norrenebel

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

På skøn og meget roligt beliggende naturgrund i Lønne tilbydes dette harmoniske, stråttækte og gedigne sommerhus, der er opført i sortmalet træ. Allerede ved ankomsten til grunden mærker man den rolige og idylliske beliggenhed, og oplevelsen forstærkes af den smukke bebyggelse i den nordlige ende af grunden, hvor selve huset ses mod vest, mens der er et fint tilhørende udhus mod øst. I udhuset er der værksted og redskabsrum samt god mulighed for opbevaring. De to bebyggelser bindes sammen af en dejlig og samtidig lukket træterrasse. Alt fremstår i god stand såvel ude som inde.

Selve sommerhuset tilgår man fra terrassen, hvor man så har et pænt og åbent køkken, der er holdt i hvide elementer. Der er komfur, emhætte, opvaskemaskine samt et køleskab med en frostboks. I tilknytning til køkkenet er der spiseplads samt en brændeovn med murstensvæg og muret skorsten. Pænt møbleret opholdsstue med sofa, tv-afdeling og varmepumpe.

Huset har et pænt badeværelse, hvor der er med en sindrig løsning også er gjort plads til vaskemaskinen. Badeværelset har pæne gulvfliser med gulvvarme og en rummelig bruseniche med en glasvæg.

Huset har i alt tre værelser. De to er nærmest identiske, idet der dog i det ene af dem er en dobbeltseng og to indbyggede skabe, medens der i det andet er to enkelt senge og et indbygget skab. Desuden er der et fint ekstra værelse med en sovesofa samt et indbygget skab. Over værelser og med adgang fra gangen er der en lille hems/tagetage på 10 kvadratmeter.

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. Dog kun i sommerhalvåret. Sælger modtog i 2025 godt 55.000 i leje for 18 ugers 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

Adresse: Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026



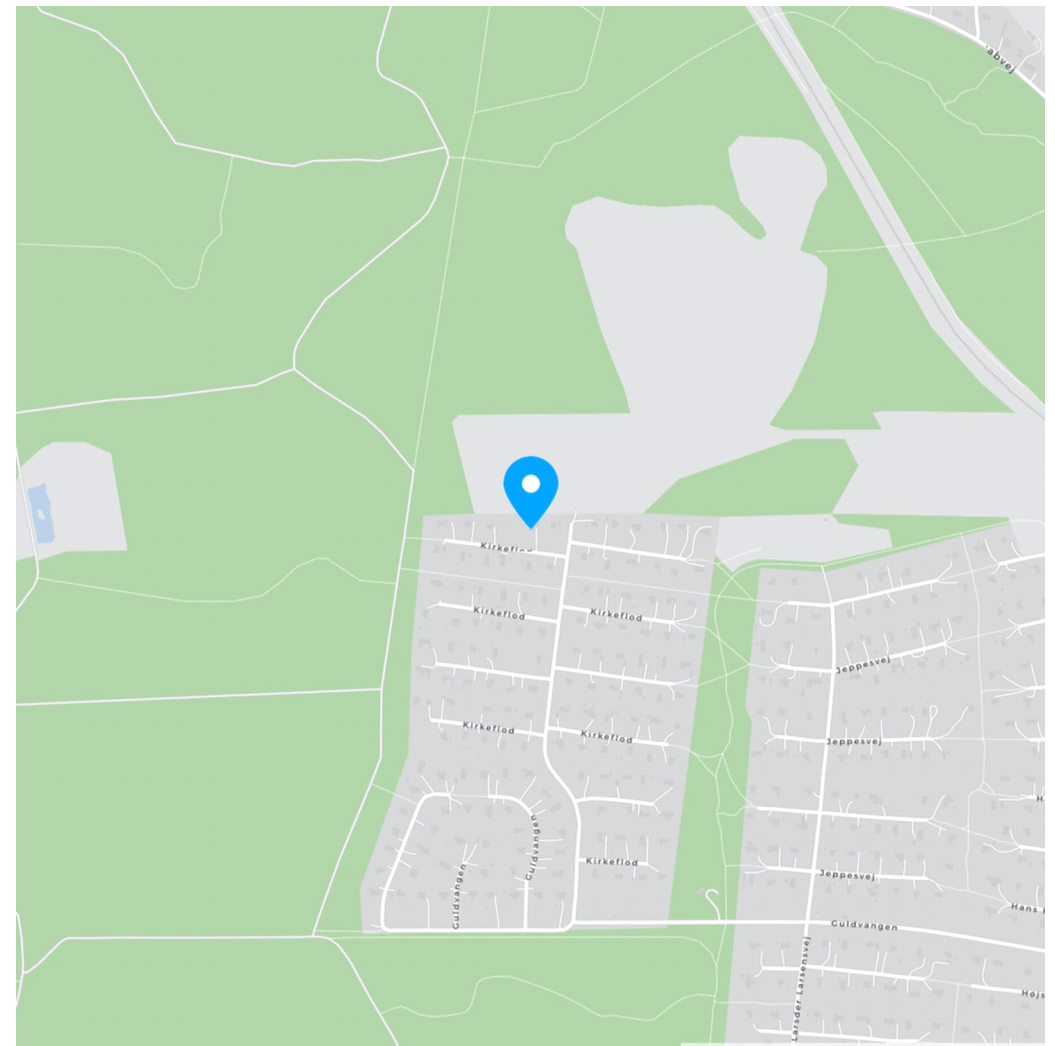
Adresse: Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	25 bø Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.:	5098592
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.508.000 kr.
Grundværdi:	499.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.206.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	399.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.443 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	10 m ²
Boligareal i alt:	80 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.11.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv, vandforsyning mv, antenneanlæg mv.
Nr. 2 lyst d. 29.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D.

Lokalplan

Sommerhusområde Guldvangen, Lønne.
Houstrup og Lønne.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025-2037 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Kloakopland - HU13

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 med følgende undtagelser: Alt indbo medfølger i sommerhuset, bortset fra enkelte personlige ejendele. Sættekassen i stuen medfølger dog ikke. 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: Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions-/installations]tids punktet 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. Skorstensfejeren har efterfølgende meddelt, at brændeovnen er produceret i 2001 eller 2002 og således vil skulle udskiftes ved ejerskifte jf. de herom gældende regler.

Beskyttet natur

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet natur (eng) på ejendommen.

Skovbyggelinje

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret skovbyggelinje på ejendommen.



Adresse: Kirkeflod 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 6.153	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.725.000
Grundskyld	kr. 7.066	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.502
Husforsikring	kr. 6.305	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.250
Renovation	kr. 3.581	I alt	kr.	1.743.752
Grundejerforening	kr. 1.200			
Skorstensfejning	kr. 441			
Rottebekæmpelse	kr. 98			

Ejerudgift i alt 1 år

24.842

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 9.369 md./ 112.425 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.631 md./ 91.576 år v/24,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 14.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 93, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

Sagsnr.: 478204
Ejerudgift/md.: kr. 2.070

Dato: 14.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	403.972	442.988	420.015	DKK	2,51	29.453	19,50	2,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Guldvangen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

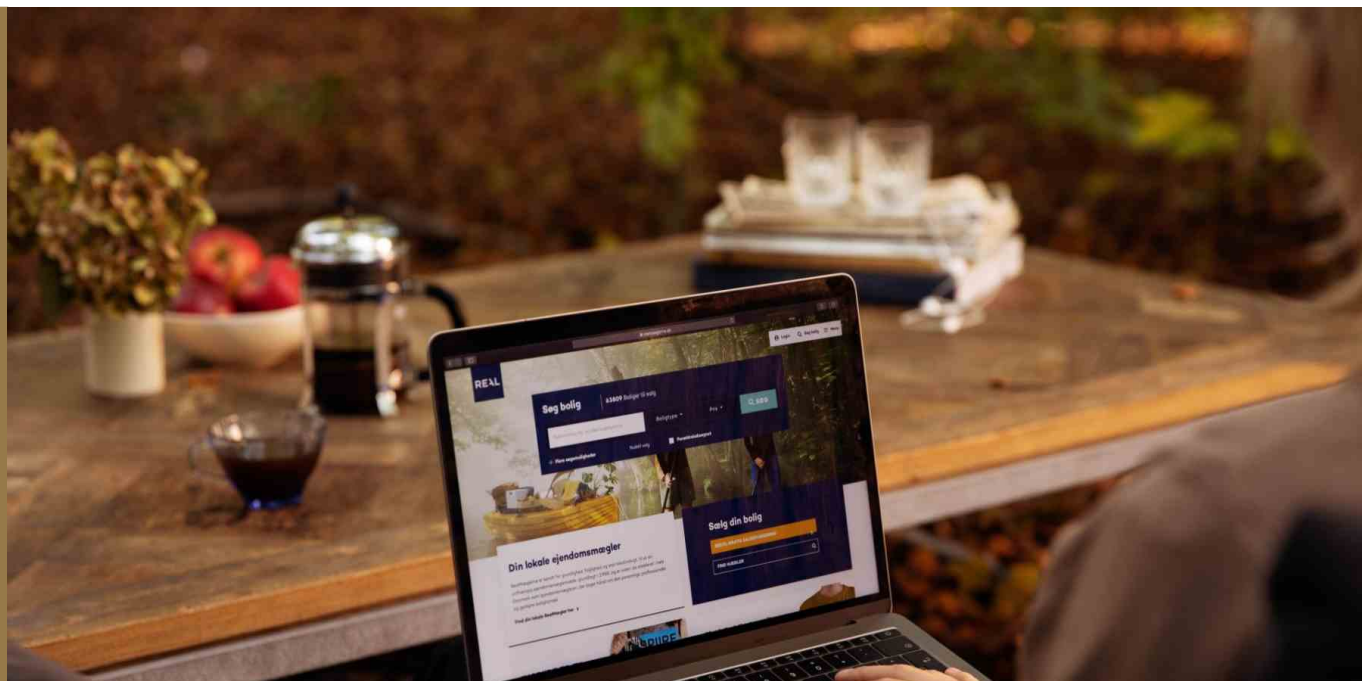
Guldkøber[®]

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