

REAL



Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.593	Grund m2	2.767
Byggear	1975		

Sagsnr. **478125**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 27.01.2026



Beskrivelse:

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.

Dejlige og meget hyggelige 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: 27.01.2026



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

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

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer

Grundareal udgør:	2.767 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	48 m ²
- heraf Overdækket areal	20 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	22 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Andre bygninger:	21 m ²
- heraf Udhus	21 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.03.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
Nr. 2 lyst d. 12.09.1977 - Dok om byggelinier mv.

Lokalplan

Sommerhusområde ved Nygårdsvej i Bjerregård.

Kommuneplan

Kommuneplan 2025 - 2037.

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, dog med 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: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Tilstandsrapport udarbejdes. Ejendommen sælges efter Lov om

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.
Elinstallationsrapport udarbejdes.

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.

Beskyttet natur

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



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

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

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

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

Ejerudgift i alt 1 år

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 10.866 md./ 130.387 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.842 md./ 106.105 år v/24,50%
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: 27.01.2026
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: Nymandsbjerg 10, Bjerregaard, 6960 Hvide Sande
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 27.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

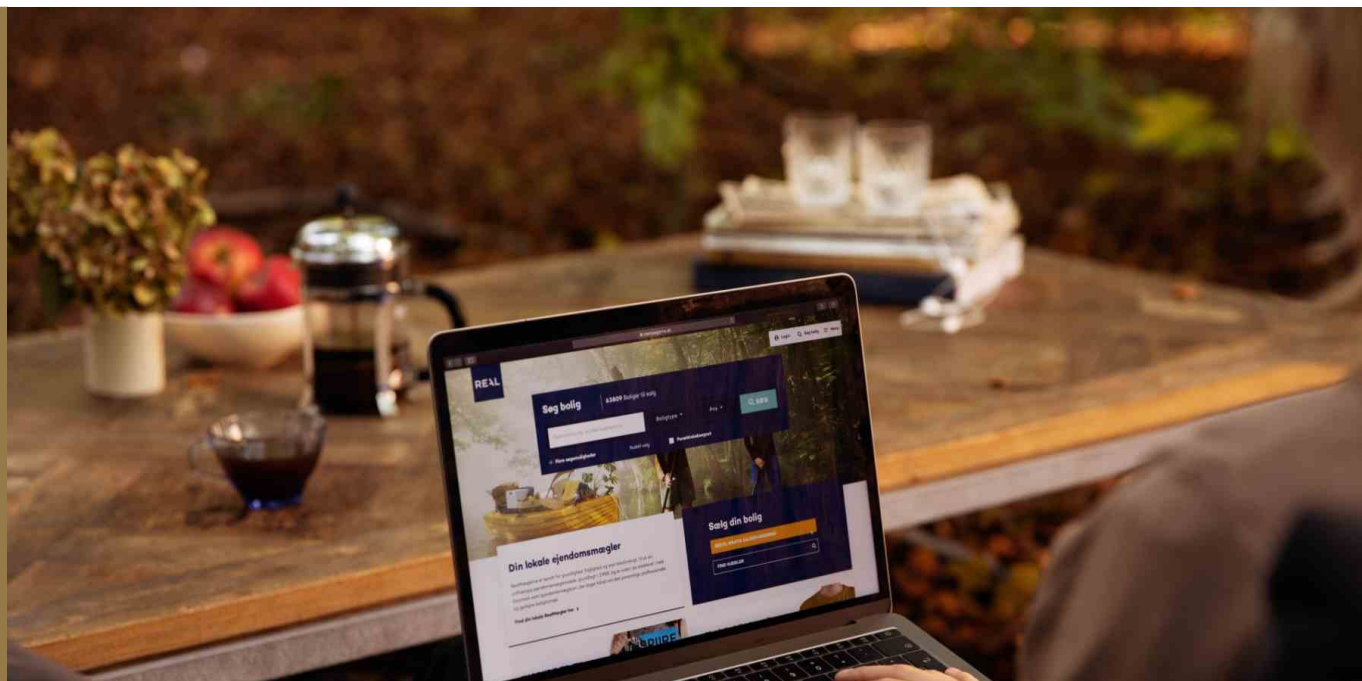
Guldkøber[®]

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