

**REAL**



## Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.468</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.503</b>
Byggeår	<b>1995</b>		

Sagsnr. **478195**

**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: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026



### Godt udlejningshus i Gammelgab tæt på Lønne/Houstrup

I Gammelgab, der er beliggende i tilknytning til Lønne/Houstrup-området og dermed ikke langt fra Blåbjerg Plantage og Vesterhavet tilbydes dette veldisponerede sommerhus, som er opført i træ med røde tagsten. Huset har dejlig børnevenlig og randbeplantet grund med græsplæne. Huset er moderniseret med nye lofter og ovenlysinduer. Loftet går overalt til kip, og man har en dejlig rumfornemmelse, og alle rum inklusive værelserne har en god og fornuftig størrelse.

Indretning: Indretning til entré, hvorfra der er videre adgang til to gode værelser samt gæstetoilet, stort badeværelse med spa og sauna, soveværelse, dejligt køkken/alrum med spiseplads, stue med brændeovn med muret skorsten.

Huset er tilmeldt udlejning via Danwest i Aargab og giver årligt cirka 75.000 til ejer for 27 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: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

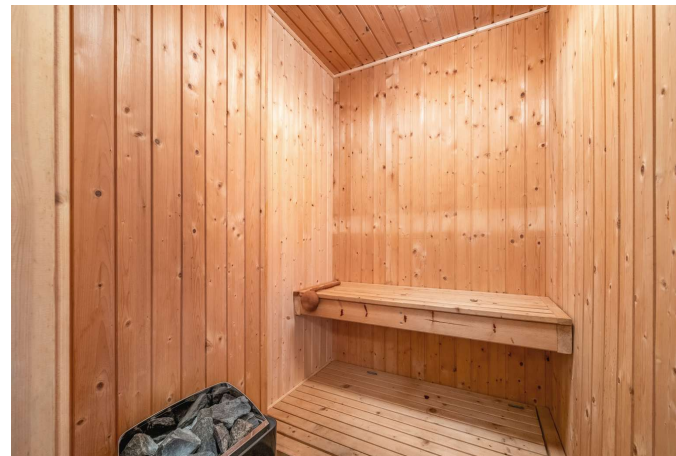
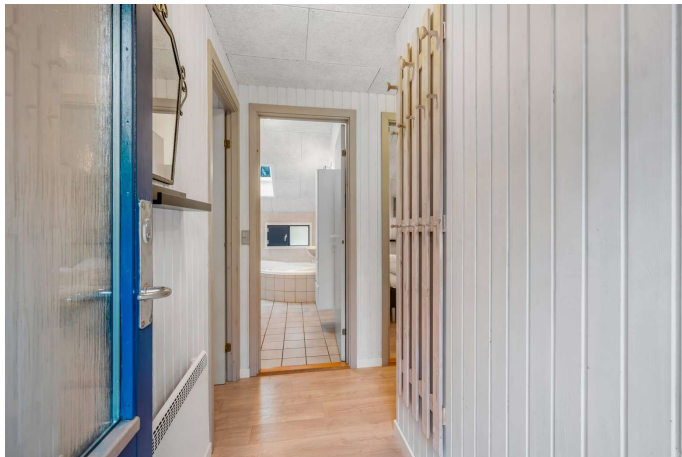
Dato: 07.07.2026



Adresse: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

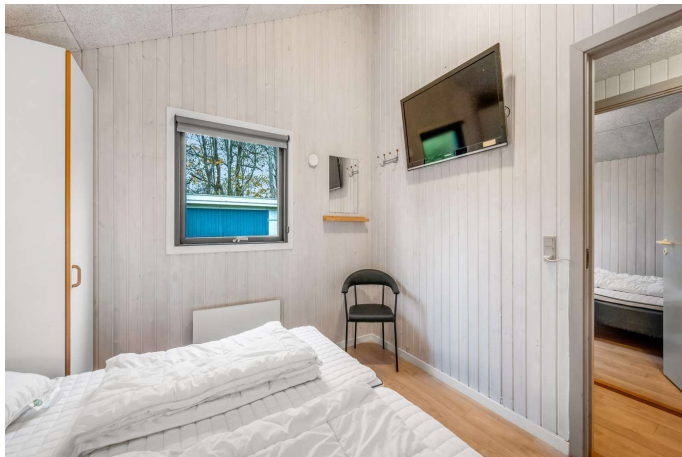
Dato: 07.07.2026



Adresse: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026





Adresse: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026

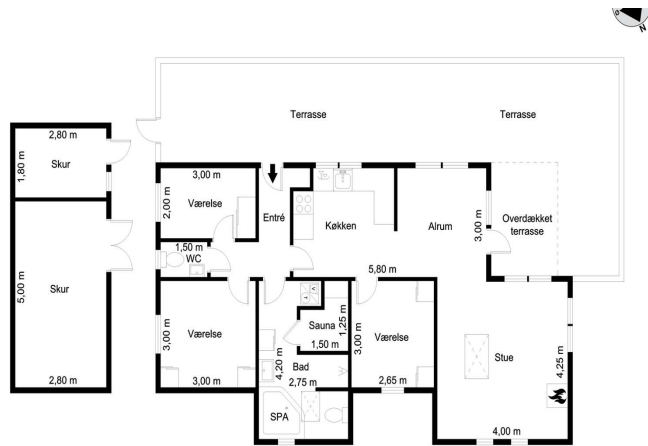




Adresse: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026



Adresse: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 12ax Lønne Præstegård, Lønne  
BFE-nr.: 7632321  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.133.000  
Grundværdi: 267.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 906.400  
Grundlag for grundskyld: 213.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.503 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 19 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: 07.06.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 11A, evt 11U, 11V

**Planer**

Kommuneplan 13.03.S01 - 13.03.S01  
Lokalplan 53 Lønne - feriebolig område Guldvangen, Houstrup  
Lokalplan 53A Lønne, tillæg til 53 - Område ved Gammelgabvej

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: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

**Brændeovne, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.623	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.781	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	423	I alt	kr.	1.613.201
Grundejerforening	kr.	300	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.	90			
Husforsikring	kr.	5.145			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.611			

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 8.887 md. / 106.646 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.121 md. / 85.446 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: Gammelgabvej 22, Lønne, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 478195  
Ejerudgift/md.: kr. 1.468

Dato: 07.07.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 558.000

**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