

REAL



Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	71
Kontant	1.635.000	Værelser	4
Ejerudgift	870	Grund m ²	1.728
Byggeår	1977		

Sagsnr. **478227**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026



Hyggeligt Kalmarhus på skøn, børnevenlig naturgrund

På skøn, børnevenlig naturgrund, der er randbeplantet med fyrretræer og med lille, nem plæne tilbydes dette smukke, stråttækte - og ikke mindst indflytningsklare - Kalmarfritidshus.

Der er nogle rigtig lækre udearealer med stor træterrasse med masser af miljø samt et tilhørende skur.

Selve sommerhuset er meget rummeligt med loftsbeklædning til kip og med synlige hanebånd. Det er indrettet med en god entré, tre pæne soverum samt badeværelse med bruseniche.

Køkkenet er beliggende i åben forbindelse til alrummet og stuen og er holdt i grålige nuancer og med alt i hårde hvidevarer. Det bemærkes, at køleskab og komfuret er skiftet i sommeren 2024. Der er desuden hyggelig opholdsstue med brændeovn og muret skorsten. Brændeovnen er blevet skiftet i sommeren 2024, hvor der samtidig blev indsat en foring i skorstenen.

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. Huset blev i 2025 udlejet for knap 60.000 til ejer fordelt på 22 udlejningsuger.

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, R478



Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026





Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026



Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026





Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026

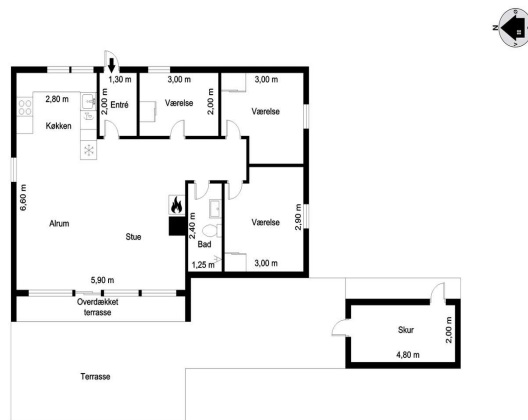




Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026



Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Varde
Matr.nr.: 24bb Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.: 5098438
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.068.000
Grundværdi: 293.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 854.400
Grundlag for grundskyld: 234.400

Arealer**

Grundareal: 1.728 m²
Boligareal i alt: 71 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 12.11.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv, vandforsyning mv, antenneanlæg mv
- Nr. 2: 29.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D,
- Nr. 3: 03.03.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg

Planer

Kommuneplan 13.02.S01 - 13.02.S01
Lokalplan 105 - sommerhusområde Guldvangen, Lønne
Lokalplan BPV 2 Lønne & Houstrup - Houstrup og Lønne

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 undertagelser: Sælger medtager lænestol i stuen samt enkelte pyntegenstande.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia
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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

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.

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Brændeovn

Der er i ejendommen installeret en brændeovn, hvor produktionsåret er SENERE end 2003.

Beskyttet natur

Jf. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttede vandløb på ejendommen.

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.



Adresse: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.357	Kontantpris	kr.	1.635.000
Grundskyld	kr.	4.149	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Rottebekæmpelse	kr.	93	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.653.750
Grundejerforeningen Guldvangen	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.438			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.174 md. / 110.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.351 md. / 88.218 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: 30.04.2026

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: Hans Hansensvej 1, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.635.000

Sagsnr.: 478227
Ejerudgift/md.: kr. 870

Dato: 11.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.086.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Guldvangen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

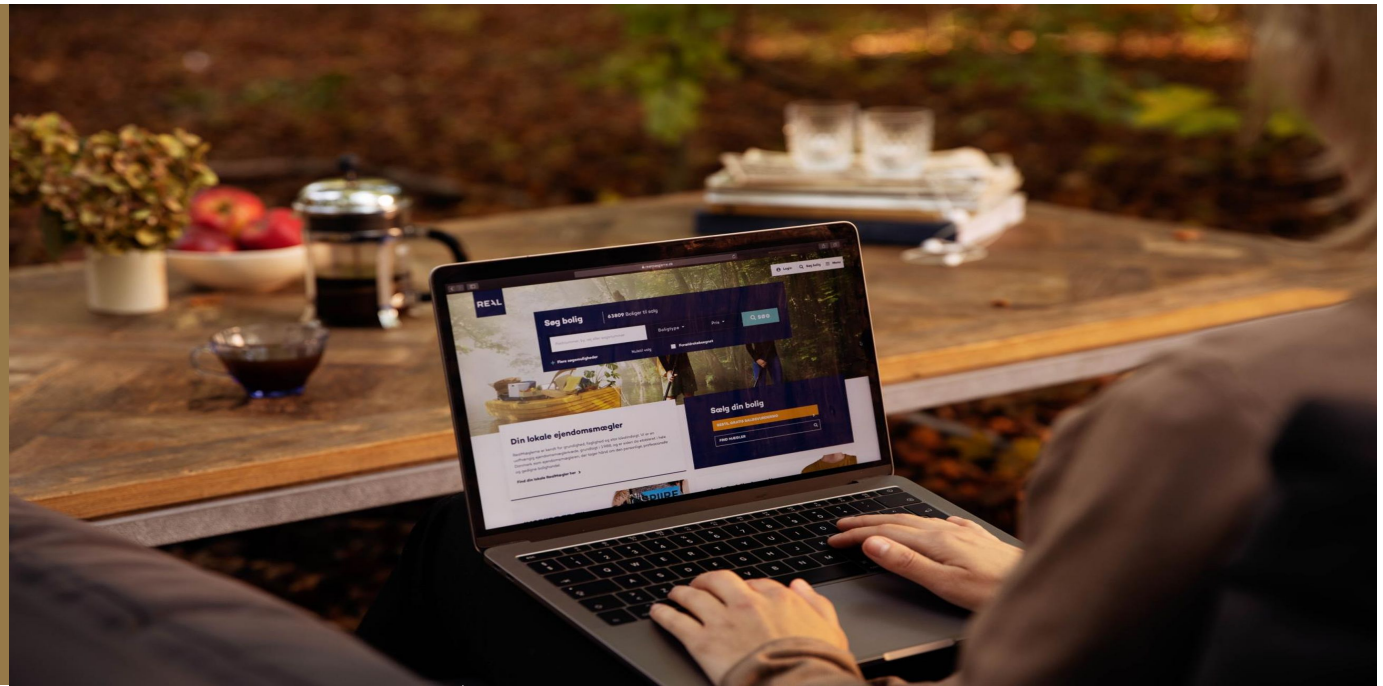
Guldkøber[®]

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