

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Kallesmærskvej 28, 6857 Blåvand  
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 28590000039  
Ejerudgift/md.: kr. 6.770

Dato: 1.4.2025



### Beskrivelse:

I århundreder har denne historiske og autentiske gård prydet de vilde landskaber nordøst for Blåvand. I de tidligste tilgængelige kilder bliver gården ført tilbage til 1688, dengang var det en fæstegård, og skønt stedet har undergået omfattende ændringer siden da, fremstår ejendommen til stadighed med en uspoleret charme. Det skyldes ikke mindst den meget nænsomme behandling under totalombygningen mellem 2004 og 2006, hvor man uden at forstyrre den særlige sjæl og stemning bragte boligen op på et tårnhøjt niveau selv efter nutidsstandarder.

### Landskabet og arkitekturen

Fra Rømø i syd og langt op ad den jyske vestkyst har man i mange hundrede år bygget strandgårde. De kendetegnes ved det enkle udtryk med et tykt stråtag og bondehusvinduer. I denne iteration af den klassiske gård er facaden hvidmalet, mens døre og vinduer er grønne. Der er således ingen unødvendige udsmykninger og krummelurer, foruden de til eftertiden efterladte inskriptioner angående stedets udvikling over hoveddøren, og på den måde passer den særlige byggestil perfekt til det omkringliggende terræn.

Klitlandskabet, der ved lige dele menneskekraft og naturlige processer er dannet gennem de seneste tusind år, er undertiden barskt og rå. Udover en placering direkte i kuperet klitterræn, byder grunden også på en velbeplantet have med skønne læsteder til de luftige dage ved vestkysten. Andre dage, når vinden er stille, er det indbydende og lunt. Altid er det imidlertid smukt at skue ud over de åbne vidder på Kallesmærsk Hede, der ligger just nord for sommerhuset. Det er, ligesom det faktum, at ejendommen ligger på en to hektar stor grund med pæne afstande til nærmeste nabo, med til at skabe den ugenerede, men dog ikke afsondrede fornemmelse.

### Den særlige karakter og en funktionel indretning

Den gamle ejendom er som nævnt istandsat efter alle kunstens regler. Man bevarede i denne proces de oprindelige ydermure og det originale træværk. Sidstnævnte er egentlig strandingsgods; det var blot en af måderne, hvorpå man erhvervede sig byggematerialer i datiden. Det resterende af ejendommen er på trods af den sælsomme æstetik, som i vid udstrækning med stort overskud camouflerer det enorme arbejde, der er gjort, er udført med alle hånede moderne komfortinstallationer som eksempelvis gulvvarme og fremragende materialer som glatte ølandssten.

(fortsættes på næste side)

### 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: Christopher Thimsen

---

Adresse: Kallesmærskvej 28, 6857 Blåvand  
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 28590000039  
Ejerudgift/md.: kr. 6.770

Dato: 1.4.2025

---

I hovedhuset er indretningen centreret omkring den anseelige stue med åben etageadskillelse til et opholdsrum på førstesalen. Tilstødende ses en spisestue med høje paneler og forbindelse til et smagfuldt, raffineret køkken. Etagen bliver fuldstændt af et værelse med eget badeværelse, og via den grønmaledede trappe er førstesalen med endnu tre værelser tilgængelig. To af værelserne har direkte adgang til eget badeværelse.

Annekset, der toner frem med samme fornemme udtryk, er indrettet som en fuldt funktionel bolig i sin egen ret. Det er komplet med køkken, badeværelse og tre værelser, og ligesom i selve hovedhuset er den oprindelige stil også her bevaret og fastholdt gennem århundrederne.

#### **Danmarks vestligste punkt**

Ejendommen ligger omtrent toenhalv kilometer fra Danmarks vestligste punkt ved Blåvandshuk. De brede sandstrande er med god grund berømte indenfor såvel som udenfor landets grænser. Sommer og vinter er det en oplevelse at spadseres langs vandet, og hvad end man tager til stranden for at bade eller besøger kysten med andre øjne, eksempelvis er Skallingen lidt mod syd af stor interesse for fugle- og naturinteresserede, så er området slet og ret fortryllende i sin særegenhed. I det hele taget er man tæt på det meste og det er således både natur og kultur, man får i nærmiljøet. Der er indkøb og spisesteder i gåafstand, og søger man større byliv, er der cirka 40 minutter i bil til Esbjerg.

Adresse: Kallesmærskvej 28, 6857 Blåvand  
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 28590000039  
Ejerudgift/md.: kr. 6.770

Dato: 1.4.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 9a Vandflod By, Oksby  
BFE-nr.: 5101125  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/Fælles  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Jordvarme  
Opført/ombygget år: 1859 / 2002

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 5.045.000,00  
Grundværdi: 2.815.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.036.000,00  
Grundlag for grundskyld: 2.252.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab, Fryser, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

#### Arealer\*

Grundareal udgør:	21697 m <sup>2</sup>
- heraf vej:	2380 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	131 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	52 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	183 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	89 m <sup>2</sup>
-heraf Anneks i tilknytning til fritids- og sommerhus	89 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

18.9.1972 Dok om fredning Fortr.  
17.5.1974 Dok. om oversigt m.v.  
18.10.1979 anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv vandforsyning mv, Prioritet forud for pantegæld  
25.5.2001 Dok. om bebyggelse m.v.

Ejendommen er omfattet af kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - Varde Kommune
- Plan - 05.01.S01
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2015 - Kystturisme og sommerhusområde
- Plan - Udviklingsstrategi 2018-2021
- Plan - Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 - Kystturisme og nyt sommerhusområde
- Plan - Planstrategi 2023 - 2026
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2023-2026 - Kystturisme og sommerhusområde

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:

- Plan - 05.01.L14 - Sommerhuse i den nordøstlige del af Blåvand

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 4

Der er på ejendommen beskyttet natur, skovbyggelinje og klitfredningslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Blåvand Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Kallesmærskvej 28, 6857 Blåvand  
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 28590000039  
Ejerudgift/md.: kr. 6.770

Dato: 1.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Codan

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen er underlagt en gruppeaftale, hvorfor køber ikke må forvente at kunne opnå samme forsikringspræmie.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Flere brændeovne og en åben pejs

*"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"*

#### 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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Tidligere udlejning:**

Sælger meddeler, at sommerhuset har været udlejet tidligere. Ejendommen overtages fri for både lejere og udlejningsaftale.

##### **Vedr. boligareal i annekset:**

Sælger er i dialog med Varde Kommune for endelig godkendelse heraf. Forhør nærmere herom hos ansvarlig ejendomsmægler.

##### **Ang. ejendommens brændeovne:**

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

##### **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.

##### **Grundejerforening grundskyldsbeskatning:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Kallesmærskvej 28, 6857 Blåvand  
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 28590000039  
Ejerudgift/md.: kr. 6.770

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.583,60	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 39.860,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 15.786,87	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.325,99	I alt
Skorstensfejning	kr. 950,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 135,75	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundejerkontingent Blåvand Nord	kr. 600,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 81.242,21	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

#### 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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.732 md./ 524.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.957 md./ 419.488 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 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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Kallesmærskvej 28, 6857 Blåvand  
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 28590000039  
Ejerudgift/md.: kr. 6.770

Dato: 1.4.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	3,42			0				

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.