

REAL



Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	1.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.042	Grund m ²	1.059
Byggeår/ombygget	1961/2001	Energimærke	C + C

Sagsnr. **478228**

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: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026



Flot og velholdt rødstensvilla i Lunde.

Flot og velholdt rødstensvilla med røde tagsten tilbydes på dejlig grund med udsigt til marker i Lunde by. Huset, der har en god og funktionel planløsning, har været igennem en gennemgribende renovering og står klar til indflytning. Den samlede ejendom består af to matrikler, og der er såvel pæn og velplejet forhave samt baghave ud til markerne.

God indretning med:

Indgang til god, stor entré, hvorfra der er videre adgang til dejlig opholdsstue samt gæstetoilet og dejligt køkken med spiseplads og alt i hårde hvidevarer. Der er lille kælder under køkkenet. På hvert side af køkkenet er der et værelse, ligesom der er yderligere en værelsesafdeling med fordelingsgang med grovkøkken samt installation for vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der adgang til endnu et værelse samt det store soveværelse. Desuden meget pænt badeværelse med bruseniche. Fra fordelingsgangen er der adgang til dejlig gårdhave.

Ejendommen har endvidere en carport samt et godt værksted.

Villaen opvarmes med fjernvarme. Der er solpaneler på taget.

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: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026





Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026





Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026

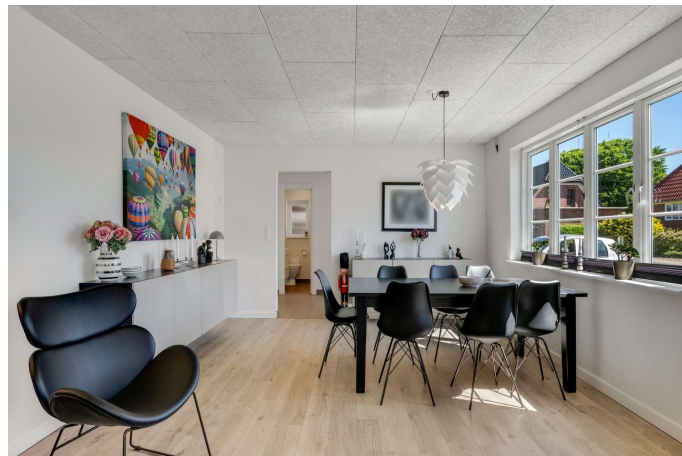




Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026





Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026



Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 4ca Lunde By, Lunde
BFE-nr.: 5096189
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 685.000
Grundværdi: 167.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 548.000
Grundlag for grundskyld: 133.600

Arealer**

Grundareal: 1.059 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Carport: 40 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 11.01.C01 - 11.01.C01

Spildevandsplan: Kloakopland - LD03c. Eksisterende kloakering for området er fælleskloakeret. Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakering med ikrafttrædelse i 2069.

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer medfølger, Vaskemaskine, tørretumbler og løst skab i soveværelset medfølger ikke i handlen. Shelter og vildmarksbad medfølger heller ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kirkebyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor kirkebyggelinje.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.900 Forbrug: 20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Aconto varme for 2026 udgør kr. 22.840,-

Vand: Alment 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C + C

Adresse: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.795	Kontantpris	kr.	1.250.000
Grundskyld	kr.	2.365	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Forsikring, anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation, aconto 2026	kr.	2.200	I alt	kr.	1.266.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	148			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.507			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.837 md. / 82.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.495 md. / 65.941 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: Skolegade 35, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: 478228
Ejerudgift/md.: kr. 1.042

Dato: 03.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 805.000
Nr. 2: hovedstol kr. 180.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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