



REAL

Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	131
Kontantpris	1.165.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.015	Grund m2	532
Byggear	1928	Energimærke	C

Sagsnr. **478182**

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: Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 478182
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Dejlig indflytningsklar og meget velholdt villa opført i røde teglsten med mahognivinduer og med tagbelægning af tagsten. Huset fremtræder såvel udvendigt som indvendigt i en rigtig god stand. Der er indgang til baghuset, hvor der er kombineret entré og bryggers samt adgang til badeværelse. Soveværelse med faste skabe. Dejligt køkken samt hyggelig opholdsstue. Huset har en rigtig fint udnyttet tagetage med god loftshøjde og fine værelser.

Skøn baghave med orangeri, hvor de sidste aftentimer kan nydes.

Til ejendommen hører meget stor og særdeles brugbar garagebygning.

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: Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 478182
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 29.08.2025



Adresse: Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 478182
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	24 an Nr. Nebel By, Nr. Nebel
BFE-nr.:	5099636
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1928

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	606.000 kr.
Grundværdi:	133.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	484.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	106.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	532 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	64 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv.
Nr. 2 lyst d. 06.10.1987 - Dok om varmeplan.

Lokalplan

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Kloakopland - NN02. Eksisterende kloakering for området er fælleskloakeret
(spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Jf. ejendomsdatarapporten er
der planlagt separatkloakering med ikrafttrædelse 2027.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 478182
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.305 Forbrug: 14,19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers aktuelle varmekonsum i 2024 var kr. 14.970,64.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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

Olietank

Der er på ejendommen en afblændet olietank.



Adresse: Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 478182
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.165.000
Grundskyld	kr.	1.883	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	4.436	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.850
Renovation	kr.	3.283	I alt	kr.	1.184.447
Rottebekæmpelse	kr.	108			

Ejerudgift i alt 1 år

12.182

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.335 md./ 76.015 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.088 md./ 61.057 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: 29.08.2025
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: 1/2 - 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: Vesterhavsvej 4, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.165.000

Sagsnr.: 478182
Ejerudgift/md.: kr. 1.015

Dato: 29.08.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

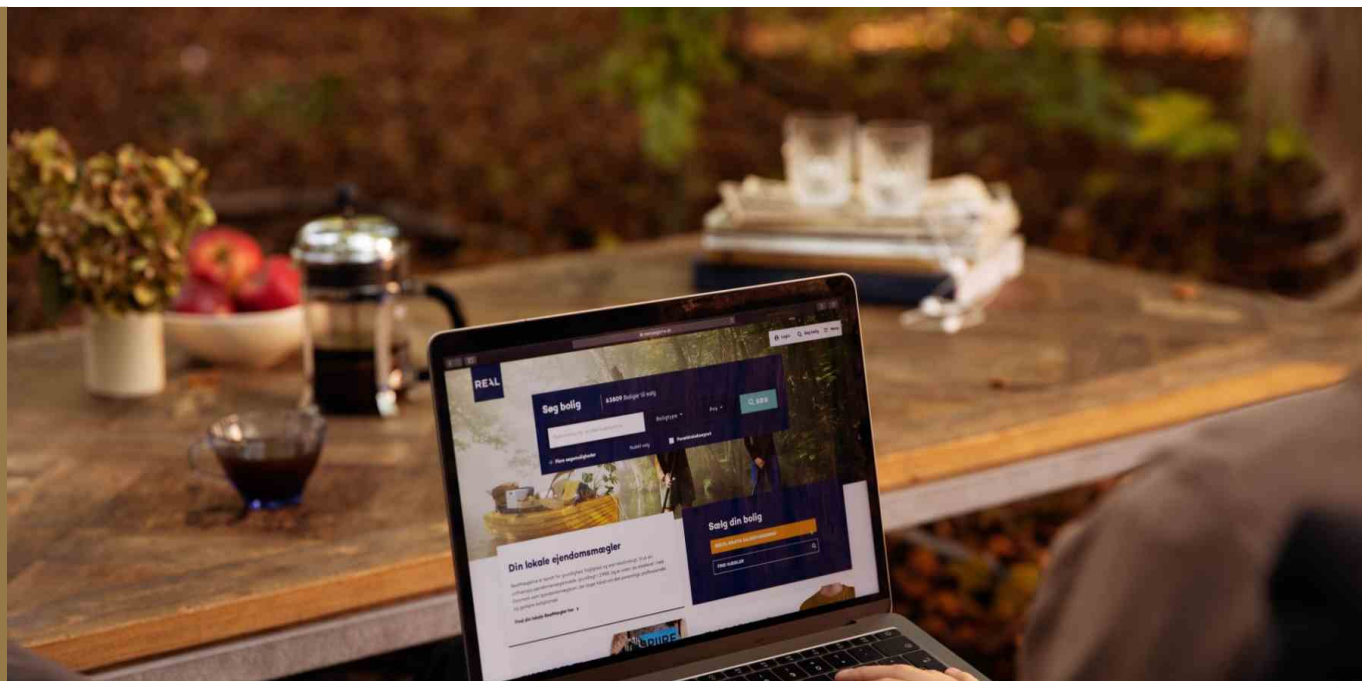
Guldkøber[®]

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