

REAL



Juulsvej 6, 6855 Outrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.650	Grund m2	770
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **478190**

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: Juulsvej 6, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 478190
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Tidstypisk 70'er villa opført i hvide kalksandsten og med eternitskifer som tagbelægning. Ejendommen er løbende renoveret og er i det store hele indflytningsklar. Huset har udnyttet tagetage med repos, to gavlværelser i den ene ende, et stort gavlværelse med adgang til altan i den anden ende. Desuden er der ovenpå endnu et værelse samt et badeværelse.

I husets stueplan er der adgang til entré med dør til gæstetoilet samt videre adgang til husets store rummelig alrum, der ligger i delvis åben forbindelse til husets køkken. Fra alrummet er der adgang til ekstra værelse samt husets tagetage. Fra køkkenet er der adgang til stor stue samt husets bryggers, hvor de tekniske installationer ligeledes forefindes. Huset har en stor, nyere tilhørende træterrasse samt en carport.

Et godt familievenligt hus til under en million i kroner i Outrup by.

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: Juulsvej 6, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 478190
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 27.01.2026



Adresse: Juulsvej 6, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 478190
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	2 bx Rottarp By, Outrup
BFE-nr.:	5105667
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.029.000 kr.
Grundværdi:	194.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	155.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	770 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	94 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²
Udhus:	10 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. 06.10.1987 - Dok om varmeplan, Vedr 17AQ.

Lokalplan

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Kommunplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.
Kommuneplan 2025-2037 - Varde Kommune (forslag).

Spildevandsplan

Kloakopland - OU10. Eksisterende kloakering for området er separatkloakeret. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloak.
Kloakopland - OU08. Eksisterende kloakering for området er fælleskloakeret. Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakering med planægt ikrafttrædelse 2069.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
To Siemens indbygningsovne, køle/fryseseb fra Siemens, stor induktionskogeplade fra Siemens, Siemens emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Juulsvej 6, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 478190
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.795 Forbrug: 20,89 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum i perioden 01.08.2024 - 31.07.2025 var kr. 26.506,50.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Juulsvej 6, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 478190
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.747	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	9.492	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.233	I alt	kr.	1.009.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	126			
Ejerudgift i alt 1 år		19.795			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.396 md./ 64.749 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.405 md./ 52.855 år v/24,40%
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: 27.01.2026
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: 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: Juulsvej 6, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 478190
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 27.01.2026

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.

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	667.578	667.578	632.208	DKK	3	41.615	26,75	4,28			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

REAL

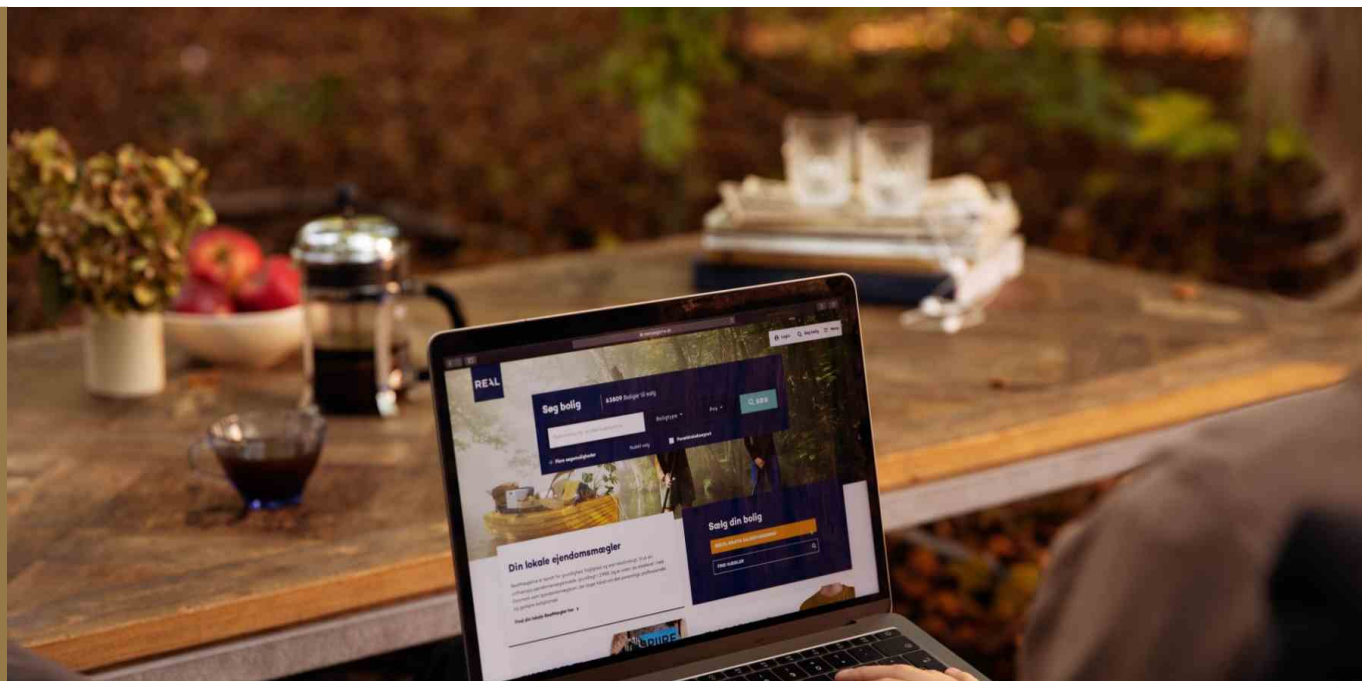
Guldkøber[®]

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