

REAL



Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	1.845.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.154	Grund m ²	899
Byggeår	2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **478245**

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 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026



Energivenligt, muret villa fra 2015 med rolig baghave beliggende i Lunde by.

I Lunde by tilbydes denne kun knap ti år gamle villa, der er opført i en rød/gullig teglsten og med betontagsten samt vinduer og døre i hvid PVC. Villaen opvarmes med varmepumpe/jordvarme og har jf. det udarbejdede energimærke et lavt energiforbrug. Der er offentlig kloak og byvand.

Ejendommen, der er blevet genopført efter en brand i den tidligere bebyggelse, er beliggende på dejlig grund ud til byens hovedgade. Villaen har en skøn, lukket baghave, hvortil der er adgang fra stuen. Villaen indeholder blandt andet fire gode værelser, to badeværelser samt bryggers, køkken og viktualierum.

Der er tale om et gedigent byggeri med et flot klinkegulv i bryggers, køkken/alrum og toiletter samt trægulve. Flere lofter har troltekt og går mod kip, mens andre har gipslofter.

Der er en integreret, åben vognport samt et kombineret værksted og tekniskrum.

En skøn og stort set indflytningsklar villa.

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 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026



Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026



Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026



Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

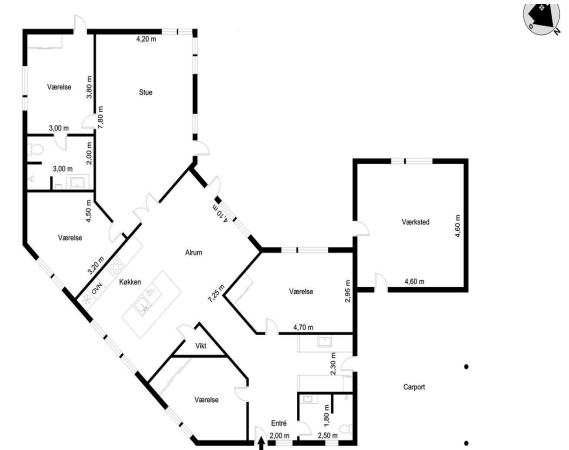
Dato: 20.08.2026



Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026



Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Varde
Matr.nr.: 4n Lunde By, Lunde
BFE-nr.: 5096122
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.164.000
Grundværdi: 157.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 931.200
Grundlag for grundskyld: 125.600

Arealer**

Grundareal: 899 m²
Boligareal i alt: 162 m²

Øvrige arealer:
Indbygget carport: 61 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

- Nr. 1: 18.04.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 22.05.1987 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv, Vedr 4AØ

Planer

Kommuneplan 11.01.C01 - 11.01.C01

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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.

Kirkebyggelinje

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor kirkebyggelinje.

Endelig 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Ejendommen har modtaget den endelige offentlige 2024-vurdering. Bølgskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) beregnes og opkræves fremadrettet på baggrund af denne vurdering.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.749	Kontantpris	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	2.223	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Rottebekæmpelse 2026	kr.	164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation aconto 2026	kr.	3.456	I alt	kr.	1.867.367
Forsikring	kr.	3.254			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.847			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.116 md. / 121.392 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.132 md. / 97.585 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154

Dato: 20.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

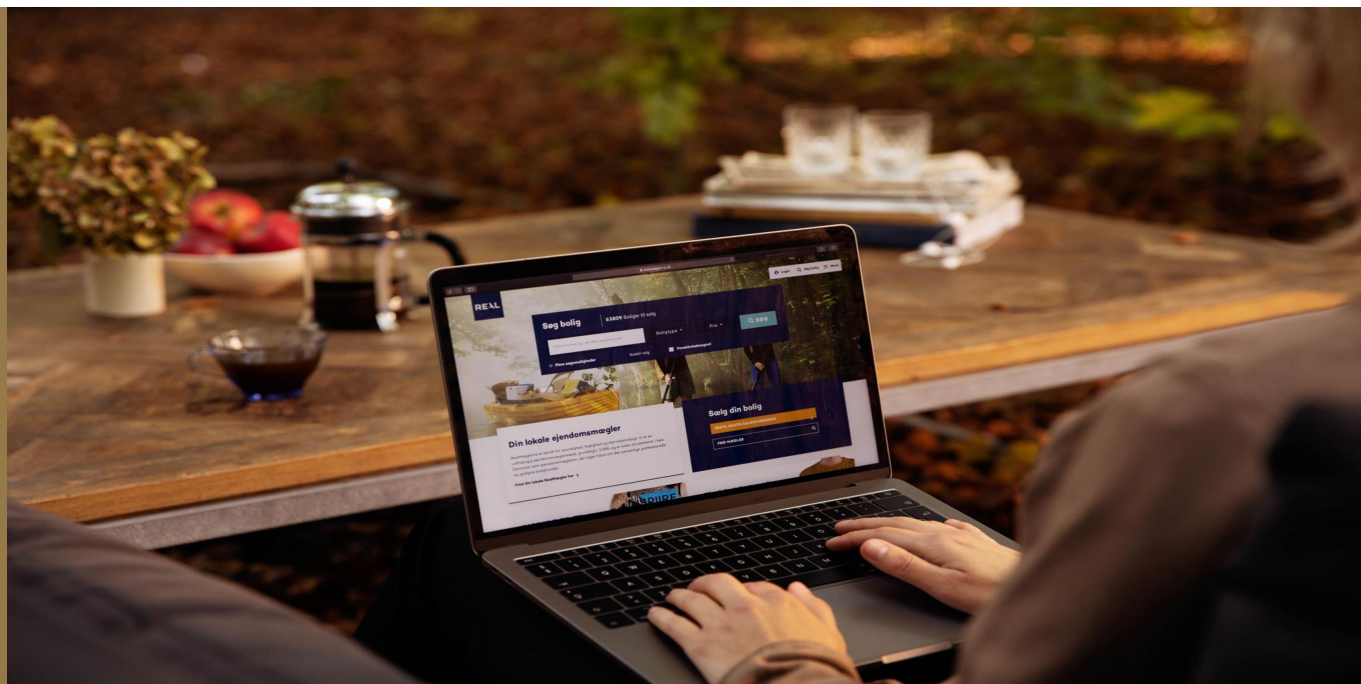
Guldkøber[®]

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