

# Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **162** |
| Kontant | **1.725.000** | Værelser | **6** |
| Ejerudgift | **1.154** | Grund m$^2$ | **899** |
| Byggeår | **2015** | | |

Sagsnr. **478245**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

# 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. 1.725.000
Sagsnr.: 478245
Ejerudgift/md.: kr. 1.154
Dato: 16.11.2026



**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 teknikrum.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026










**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

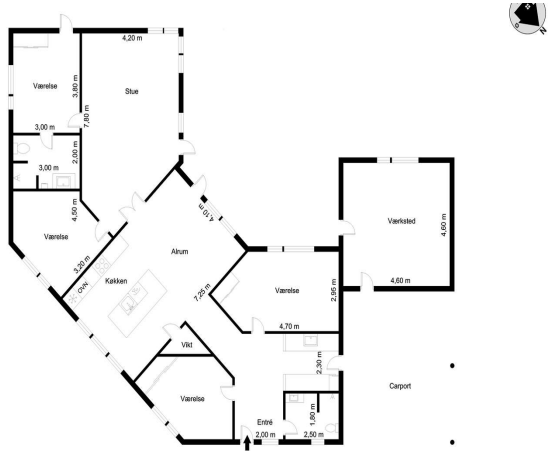
Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026

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 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 162 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget carport: | 61 $m^2$ |

** 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - 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 salgsopstillingens 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: Foreligger endnu ikke.

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. Boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) beregnes og opkræves fremadrettet på baggrund af denne vurdering.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.725.000

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

Dato: 16.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.749 |
| Grundskyld | kr. | 2.223 |
| Rottebekæmpelse 2026 | kr. | 164 |
| Renovation aconto 2026 | kr. | 3.456 |
| Forsikring | kr. | 3.254 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 13.847 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.725.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417 |
| I alt | kr. | 1.746.667 |

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.705 md. / 116.457 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.803 md. / 93.639 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Skolegade 54, Lunde, 6830 Nørre Nebel<br>Kontantpris: kr. 1.725.000 | Sagsnr.: 478245<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.154 | Dato: 16.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion. |

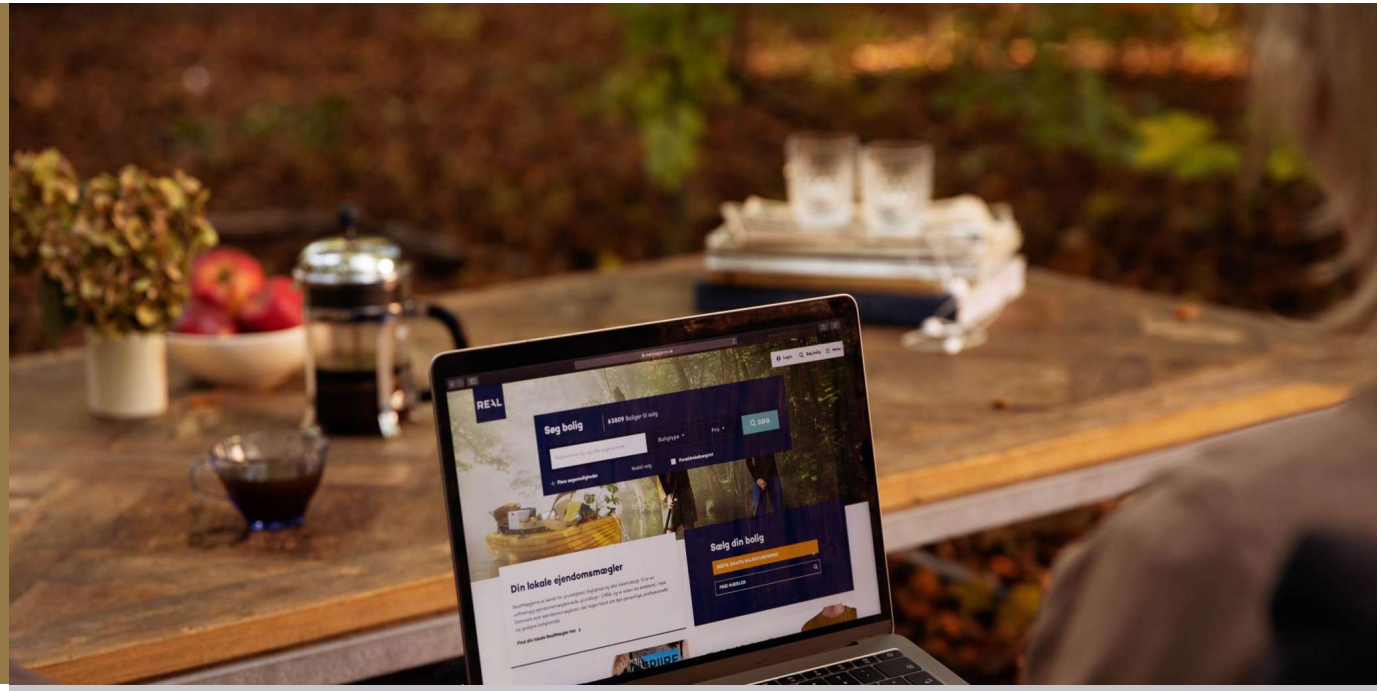
**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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