

REAL



## Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>141</b>
Kontant	<b>2.300.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>200</b>
Ejerudgift	<b>2.211</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.889</b>
Byggeår	<b>1977</b>		

Sagsnr. **478208**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / [www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://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: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026



### Stor rødstensvilla med mulighed for liberalt erhverv

På stor, dejlig grund tilbydes U-formet rødstensejendom. Ejendommen er beliggende meget centralt i Nr. Nebel by Tømmergade, der er en parallelvej til Bredgade, som går gennem byen. Tømmergade kendetegner sig som vejen, hvorfra der ofte er kombineret bolig og erhverv.

Ejendommen har også netop af sælger været brugt som blandet beboelse og erhverv, idet ejeren fra adressen har bedrevet malervirksomhed. Så liberalt erhverv er bestemt en mulighed, ligesom en pladskrævende familie vil kunne anvende værkstedet til hobby og andre formål.

Ejendommen har for nylig fået helt ny tagkonstruktion med undertag, betontagsten samt en gang ekstra isolering på loftet. Desuden blev der i samme ombæring lavet nyt udhæng.

Ejendommens officielle boligareal andrager 141 m<sup>2</sup>, men der forefindes i tilknytning til værkstedet en lejlighed, hvorved de reelle boligkvadrater bliver flere (forhør nærmere!)

Selve villaen indeholder:  
Entré/hall, gæstetoilet, stor opholdsstue samt spisestue, selvstændigt køkken, fire værelser samt badeværelse.

Stor garage med port samt værksted med støbte gulve og varmepumpe.

### 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: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026





Adresse: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026





Adresse: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026

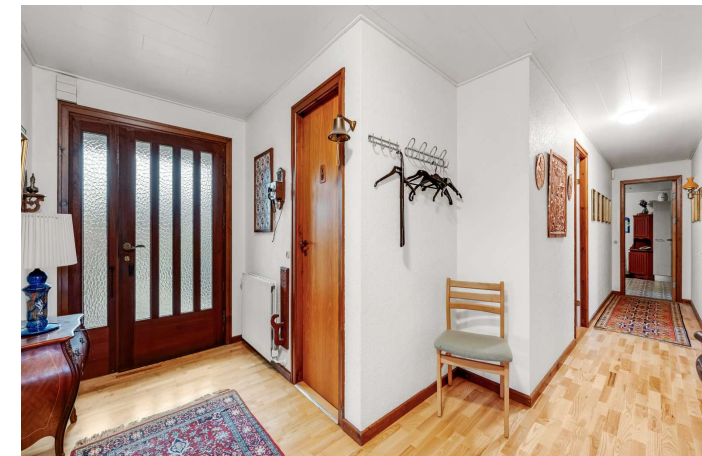




Adresse: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026







Adresse: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse og forretning  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 44ba Nr. Nebel By, Nr. Nebel  
BFE-nr.: 5099971  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.000.000  
Grundværdi: 513.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.600.000  
Grundlag for grundskyld: 410.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.889 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 100 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 141 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 200 m<sup>2</sup>  
Carport: 34 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.05.1938 - Dok om vej mv  
- Nr. 2: 20.05.1952 - Vedtægter for Andelsselskabet Nørre Nebel Elektricitetsværks Fjernvarmecentral, Resp lån i off midler  
- Nr. 3: 11.11.1980 - Lokalplan nr. 21  
- Nr. 4: 06.10.1987 - Dok om varmeplan

**Planer**

Kommuneplan 15.01.B04 - 15.01.B04

Lokalplan nr. 21: Blandet bolig- og erhvervsområde Tømmergade, Nr. Nebel.

Spildevandsplan: Kloakopland - NN02\_1 og NN06. Eksisterende kloakering for området er separatkloakeret. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakering.

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.939 Forbrug: 18 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbruget er oplyst jf. varmebudget 2026 fra Nørre Nebel Fjernvarme.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.160	Kontantpris	kr.	2.300.000
Grundskyld	kr.	7.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	6.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	3.762	I alt	kr.	2.324.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	206			
Grundskyld ekstra	kr.	906	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.536			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.620 md. / 151.442 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.145 md. / 121.742 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Tømmergade 6, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 2.300.000

Sagsnr.: 478208  
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 11.04.2026

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:

Ejendomsværdien er anslået til kr. 2.000.000.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificering**

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

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsoppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Anslået ejendomsværdi**

# REAL

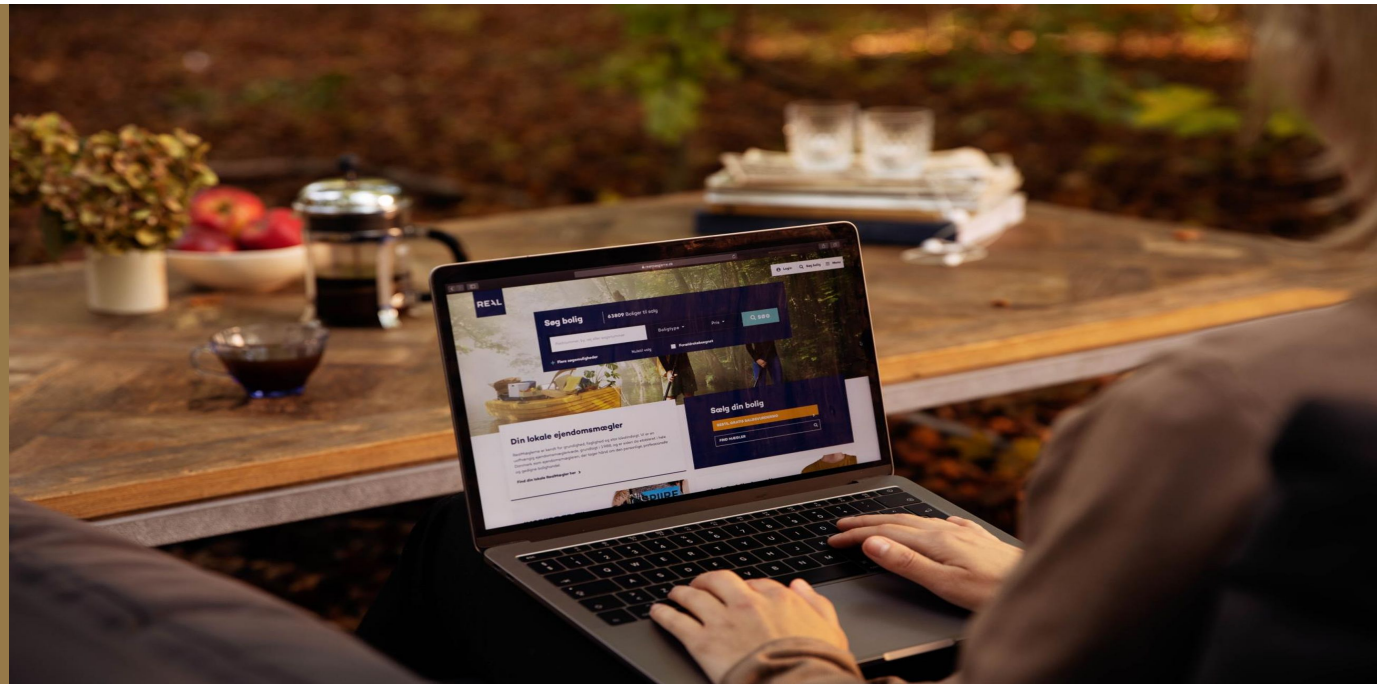
## Guldkøber<sup>®</sup>

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