

REAL



Krogen 9, Nyminddegab, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	950.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.330	Grund m2	1.040
Byggear	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **478184**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

Salgsopstilling

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. 28745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/norrenebel

REAL

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: Krogen 9, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 478184
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 03.11.2025



Beskrivelse:

På Krogen, der ligger parallelt med (men stadig godt tilbagetrukket fra) Vesterhavsvej i Nymindegab ligger denne skønne og hyggelige villa. Huset, der er opført i røde teglsten og med tag af eternit, fremtræder i god stand såvel ude som inde. Der er en virkelig skøn tilhørende sydvendt overdækket terrasse med tilhørende baghave på den "rigtige" side af huset. Her er der ugenert og rart at være.

Villaen er indrettet med en entré med faste garderobereskabe. Lille mellemgang med videre adgang til husets tre gode værelser samt det store badeværelse med de lyse klinker samt saunaen. Badeværelset er på et tidspunkt ombygget, og på det tidspunkt blev der sløjet et værelse for at give god plads til bade faciliteterne. Dejligt køkken med alt i hårde hvidevarer samt en delvis åben forbindelse til den hyggelige opholdsstue, hvor der ligeledes er brændeovn. Fra stuen er der adgang til den førnævnte sydvendte overdækkede terrasse samt baghaven.

Til huset hører endvidere en lukket garage, der i dag anvendes som depot/værksted samt en carport.

Villaen blev tidligere opvarmet med oliefyr, men denne er nu erstattet af en luft-til-vand varmepumpe, som sammen med brændeovnen forsyner hele villaen med varme. Huset har energimærke C.

Bemærk: Villaen afhændes kun af sælger, hvis nabogrunden beliggende Krogen 11, som ligeledes ejes af sælger, enten forinden er solgt - alternativt, at køber til villaen ligeledes overtager denne. Forhør nærmere!

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: Krogen 9, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 478184
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 03.11.2025



Stue



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Krogen 9, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 478184
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 03.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	5 im Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.:	5097410
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	623.000 kr.
Grundværdi:	253.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	498.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	202.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
- heraf vej	226 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	20 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. 08.10.1931 - Dok om vej mv.

Lokalplan

Skovbrynet, Nymindegab.

Kommuneplan

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

Spildevandsplan

Kloakopland - NG13. Eksisterende kloakering for området er fælleskloakeret
(spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Der er jf.
ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakering med ikrafttrædelse 2069.

Nr. 1 lyst d. 08.10.1931 lbnr. 918181-50 Tillægstekst Dok om vej mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
komfur, emhætte, køle/frys, køle/frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Krogen 9, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 478184
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 03.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 7.386,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers opgørelse fra OK viser et årligt strømforbrug på 18.299,51. Det bemærkes, at dette tal indeholder såvel opvarmning af huset samt almindelig forbrugsstrøm.

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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Olietank

Der forefindes sløjfningsattest på gammel nedgravet olietank, som er placeret under sydvendt terrassen. Tanken er ifølge det foreliggende skema tømt, bundsuget og afblændet.
Ovennævnte skete, da der blev installeret varmpumpe i huset (luft til vand).

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækket terrasse og carport ikke er registreret på BBR.

Ang. ejendommens brændeovn

Der er i ejendommen installeret en brændeovn fra 2011 jf. prøvningsattest.

Konsekvensområde for tekniske anlæg

Ejendommener jf. ejendomsdatabaserne beliggende indenfor et område, som af Kommunen er registreret som konsekvensområde for tekniske anlæg.



Adresse: Krogen 9, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 478184
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 03.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.542	Kontantpris/udbetaling	kr.	950.000
Grundskyld	kr.	3.582	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	5.870	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.253	I alt	kr.	967.726
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	101			
Ejerudgift i alt 1 år		15.961			

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 5.064 md./ 60.763 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.109 md./ 49.304 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 3 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: 28.10.2025
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: Krogen 9, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 478184
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 03.11.2025

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

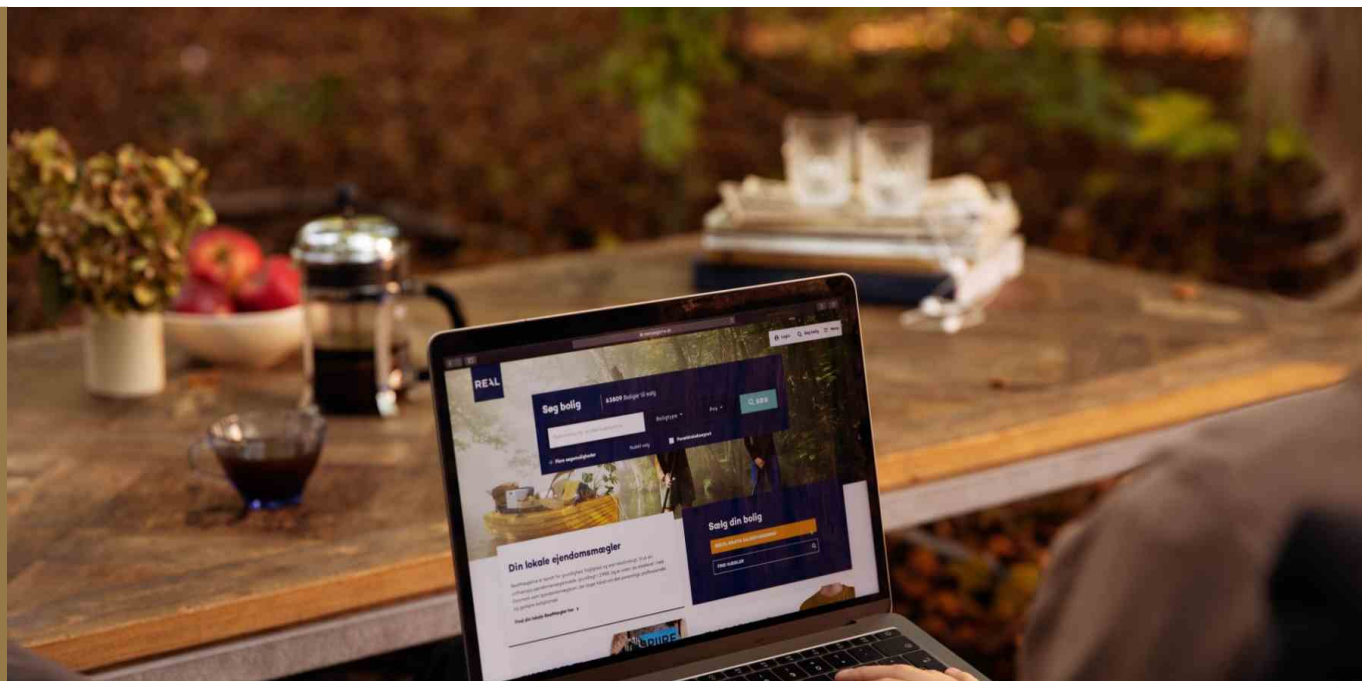
Guldkøber[®]

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