

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Torvet 2, 1. 6., 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	635.000	Værelser	3
Ejerudgift	792		
Byggear	1981	Energimærke	C

Sagsnr. **478202**

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: Torvet 2, 1. 6., 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 478202
Ejerudgift/md.: kr. 792

Dato: 11.12.2025

Beskrivelse:

Dejlig ejerlejlighed med god og central beliggenhed lige midt i hjertet af Nr. Nebel by og dermed tæt på gode indkøbsmuligheder.

Denne ejerlejlighed er én af i alt seks beboelsesejerlejligheder, som har en nyanlagt stor fælles flisebelagt tagterrasse. Der er endvidere et stort udhus, som er opdelt i seks skure, hvor der så er et godt tilhørende skur til denne beboelsesejerlejlighed. Der er endvidere tilhørende carport.

Selve ejerlejligheden er lys og lækker. Loftet går til kip, og der er med ovenlysvinduerne skabt et godt, lyst og hyggeligt miljø.

Adgang til entré med vinylgulv, der har en klinkelignende overflade. Dejligt soveværelse med to faste skabe. Pænt badeværelse med ovenlys og installation for vaskemaskine. Køkken/alrummet og stuen går ud i ét med et U-formet køkken. Dejlig opholdsstue. Ekstra værelse.

En fin og meget "nem" bolig med meget lave fællesudgifter til ejerforeningen. Forhør venligst 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: Torvet 2, 1. 6., 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 478202
Ejerudgift/md.: kr. 792

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	19 g Nr. Nebel By, Nr. Nebel
BFE-nr.:	317283
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	813.000 kr.
Grundværdi:	83.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	650.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	66.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	66 m ²
- heraf boligareal:	66 m ²

BBR-boligareal:	60 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.04.1897 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 08.06.1904 - Dok om bebyggelsesforhold § 11 not.
Nr. 3 lyst d. 15.01.1919 - Dok om brugsret mv § 11 not.
Nr. 4 lyst d. 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv.
Nr. 5 lyst d. 28.04.1944 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 6 lyst d. 20.05.1952 - Vedtægter for Nørre Nebel Elektricitetsværks Fjernvarmecentral.
Nr. 7 lyst d. 12.12.1964 - Dok om oversigt mv.
Nr. 8 lyst d. 18.09.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, højspænding mv.
Nr. 9 lyst d. 24.08.1981 - Vedtægter for ejerforening.
Nr. 10 lyst d. 25.09.1981 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 11 lyst d. 20.07.1987 - Lokalplan nr. 3A.

Lokalplan

Centerområde Nr. Nebel.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Kloakopland - NN02.1. Eksisterende kloaktype for området er separatkloakeret. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakering.
Kloakopland - NN06. Eksisterende kloaktype 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):
Voss komfur, Whirlpool emhætte, opvaskemaskine. AEG køle/frys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torvet 2, 1. 6., 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 478202
Ejerudgift/md.: kr. 792

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.500 Forbrug: 2.930,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Iflg. sælgers opgørelse fra NRGi, hvor seneste opkrævning var i november måned, er der brugt 2.680 Kwh i 2025. For 12 måneder vil dette beløb svare til et forbrug på 2.930 kwh og dermed en udgift på cirka 8.500 årligt ved en gennemsnitlig kilowatttimepris på 2.95 kr.

Sælger oplyser, at lejligheden periodisk har stået tom, hvorfor elforbruget måske er til den lave side.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

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.



Adresse: Torvet 2, 1. 6., 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 478202
Ejerudgift/md.: kr. 792

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.317	Kontantpris/udbetaling	kr.	635.000
Grundskyld	kr.	1.175	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Ejerforening	kr.	4.939	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	73	I alt	kr.	642.750
Ejerudgift i alt 1 år		9.505			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.465 md./ 41.580 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.785 md./ 33.421 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% 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: 11.12.2025
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: Torvet 2, 1. 6., 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 478202
Ejerudgift/md.: kr. 792

Dato: 11.12.2025

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:

Afventer ejerlejlighedsbesvarelse.

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	332.139	345.447	339.301	DKK	3,16	27.290	17,25	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

REAL

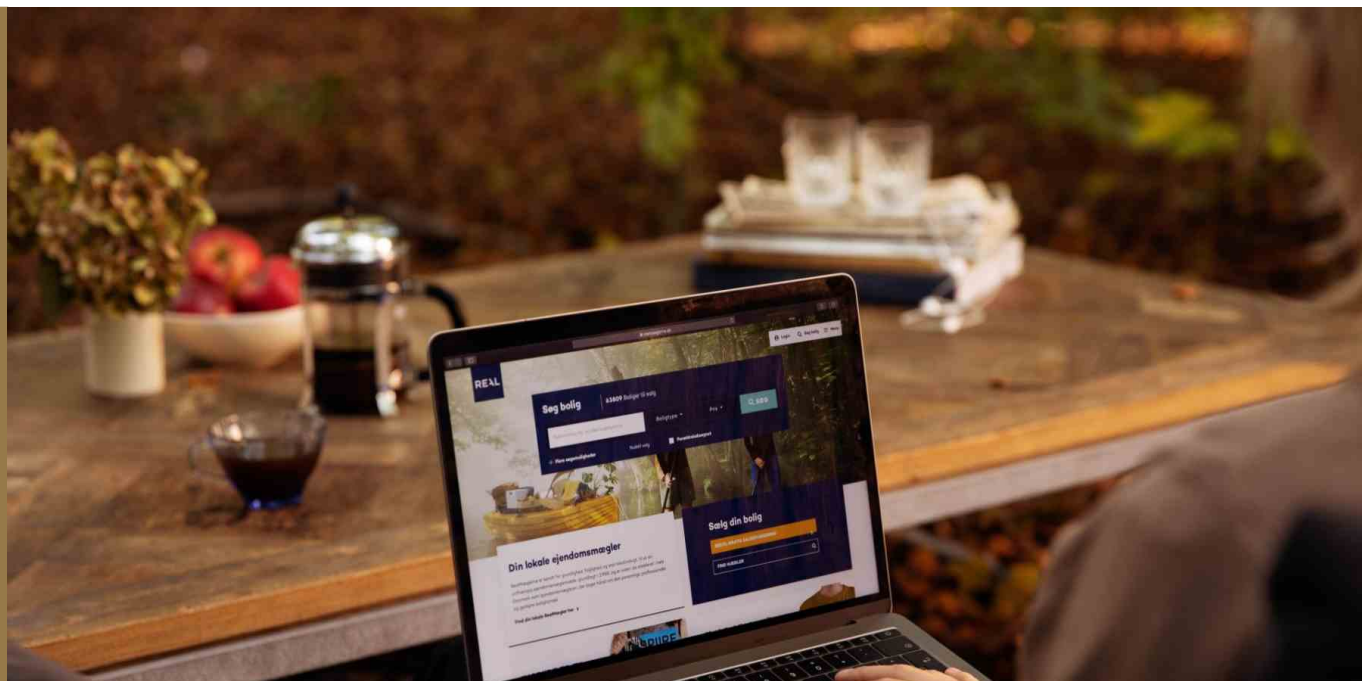
Guldkøber[®]

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