

REAL



## Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>56</b>
Kontant	<b>415.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.543</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>996</b>
Byggeår	<b>1931</b>	Energimærke	<b>C + C</b>

Sagsnr. **478229**

**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: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026



Vandskuret og nymalet murstensvilla med ældre eternittag. Til ejendommen hører carport og tilhørende værksted samt en lille hyggelig og forholdsvis nem baghave.

Huset er indrettet med indgang via carporten til entré, hvorfra der er adgang til tagetagen samt opholdsstuen, som vender mod syd. Derudover pænt køkken samt værelse. I det gamle baghus er der etableret bryggers med håndvask samt plads til de husets tekniske installationer. Her er der desuden installation for vaskemaskine og tørretumbler. Badeværelse med fliser fra gulv til loft. Der er varme i gulvet og bruseniche. Soveværelse.

På husets tagetage forefindes der repos samt to værelser.

Huset har nyere luft-til-vand varmepumpe, som køber via abonnement med OK.

En superfin bolig til prisen.

### 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.

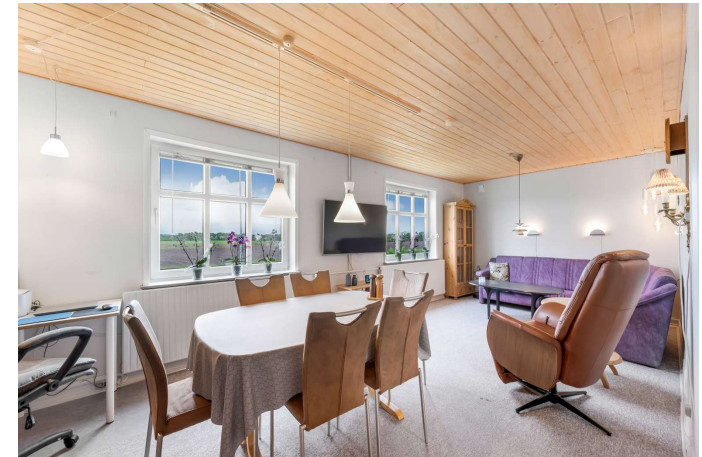
Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen, R478



Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

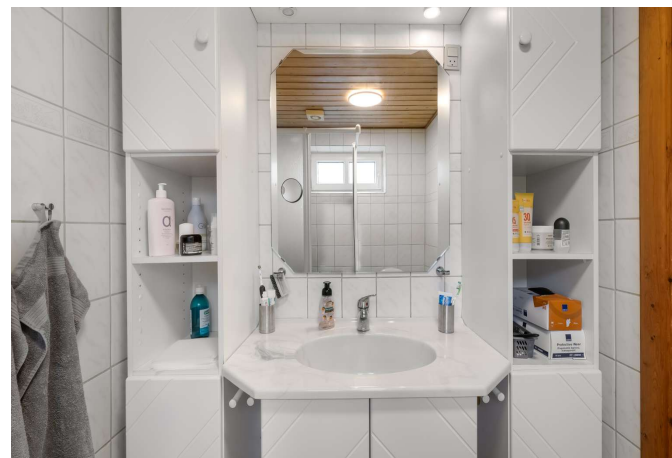
Dato: 22.05.2026



Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026





Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026





Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026







Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 9m Lydumgård, Lydum  
BFE-nr.: 5096772  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1931

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 283.000  
Grundværdi: 122.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 226.400  
Grundlag for grundskyld: 97.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 996 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 386 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 56 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 49 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 11.03.BL01 - 11.03.BL01

Spildevandsplan: Kloakopland - LY01. Eksisterende kloakering for området er searatkloakering. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloak forhold.

Tilbehør:

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

komfur, emhætte, opvaskemaskine, køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

**Uoverensstemmelse på BBR**

Der er registreret uoverensstemmelser på BBR i forhold til de faktiske forhold, idet tagetagen ikke er godkendt til beboelse samt udhuset på 20 m<sup>2</sup> er indrettet til beboelse, men alene er registreret som udhus på BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 5.816 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Ikke alment 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C + C



Adresse: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.155	Kontantpris	kr.	415.000
Grundskyld	kr.	1.728	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.350
Forsikring	kr.	4.032	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.456	I alt	kr.	426.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Varmepumpe, abonnement til OK a.m.b.a., anslået	kr.	8.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.520			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.329 md. / 27.945 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.871 md. / 22.451 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Lydumvej 63, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 415.000

Sagsnr.: 478229  
Ejerudgift/md.: kr. 1.543

Dato: 22.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 212.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 225.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Varmepumpeaftale med OK skal respekteres af køber. Anslået udgift hertil fremgår af ejerudgifterne.		22.05.2026

# 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