

**REAL**



## Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>171</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.876</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.761</b>
Byggeår	<b>1800</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **478219**

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

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / [www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://www.realmaeglerne.dk/norrenebel)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026



### **Ældre, nedlagt landbrug beliggende i landlige omgivelser ikke langt fra hverken Nr. Nebel eller Blåbjerg Plantage.**

Denne stråttækte, hvidpudsede ejendom har været i sælgers families ejendom igennem flere generationer og er således sælgers fødehjem. Der er tale om ejendommen beliggende Klintingvej 95, der er beliggende knap 3 km. fra Nr. Nebel by og ikke langt fra hverken Blåbjerg Plantage eller Vesterhavet.

I gamle dage var der jord til ejendommen, men da den blev nedlagt som landbrugsejendom, blev den tilbageværende grund på knap 5.000 m<sup>2</sup>. Bygningsparcellen er randbeplantet og har stor tilhørende have med græsplæne. Der er i øvrigt en cirka 15 år gammel varmepumpe, der forsynes via jordvarmeslanger, som ligger i selv samme græsplæne.

Selve ejendommen fremtræder overordnet set i god stand, men vil dog trænge til modernisering, ligesom taget flere steder er udtjent. Ejendommens samlede boligareal andrager 171 m<sup>2</sup>.

Den er indrettet med entré og lang fordelingsgang, der giver adgang til tre værelser samt badeværelset. Der er desuden to store stuer samt køkken og badeværelse samt soveværelser. Der er desuden bryggers og garage.

### 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.

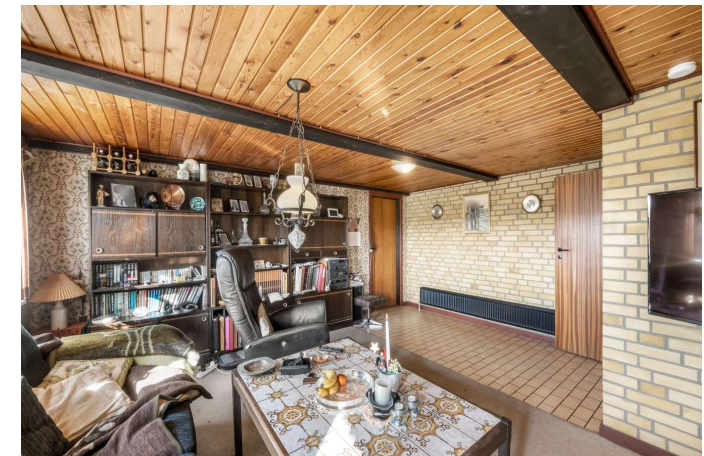
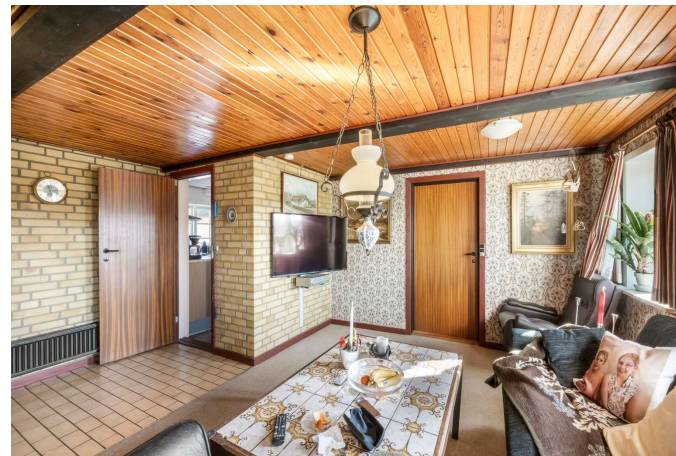
Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen, R478



Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026



Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026





Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026





Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026





Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026





Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 7a Klinting By, Henne  
BFE-nr.: 5092275  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1800

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.270.000  
Grundværdi: 441.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.016.000  
Grundlag for grundskyld: 352.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.761 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 171 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 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**

Ingen

Lokalplan: Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Kommuneplan: Kommuneplan 2025 - 2037.

Spildevandsplan: Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

(De i køkkenet værende hårde hvidevarer. )

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 13.538 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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.

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.182	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	6.245	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation, anslået	kr.	3.456	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Forsikring	kr.	7.483	I alt	kr.	608.450
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.515			

**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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.340 md. / 40.076 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.683 md. / 32.197 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: Klintingvej 95, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 478219  
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 11.05.2026

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. 70.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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