

REAL



## Syrenvej 5, 6855 Outrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>175.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.813</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>518</b>
Byggeår	<b>1946</b>	Energimærke	<b>G</b>

Sagsnr. **478211**

**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: Syrenvej 5, 6855 Outrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026



### Håndværkertilbud i Outrup

I den foretagsomme stationsby, Outrup tilbydes denne ældre rødstensejendom, som har rødt tegltag. Villaen er beliggende på Syrenvej, der ligger tæt på byens station samt hotel og i gå- og cykelafstand fra indkøbsmuligheder, skole og idrætscenter.

Villaen sælges for dødsbo. Der er tale om et håndværkertilbud, idet ejendommen såvel ude som inde fremstår i dårlig og mangelfuld vedligeholdelse.

Ejendommen består af et hovedhus med en udnyttet tagetage samt et baghus med 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: Syrenvej 5, 6855 Outrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026





Adresse: Syrenvej 5, 6855 Outrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026





Adresse: Syrenvej 5, 6855 Outrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026





Adresse: Syrenvej 5, 6855 Outrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 2bg Rottarp By, Outrup  
BFE-nr.: 5105651  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1946

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 536.000  
Grundværdi: 151.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 428.800  
Grundlag for grundskyld: 120.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 518 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 20 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: 06.10.1987 - Dok om varmeplan, Vedr 17AQ

**Planer**

Kommuneplan 17.01.B03 - 17.01.B03

Kommuneplan 2025-2037 - Varde Kommune.

Lokalplan: ingen jf. ejendomsrapport.

Spildevandsplan: Kloakopland - OU08. Eksisterende kloakering for området er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakering af området med ikrafttrædelse i 2069.

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: Syrenvej 5, 6855 Outtrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

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 G



Adresse: Syrenvej 5, 6855 Outrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.187	Kontantpris	kr.	175.000
Grundskyld	kr.	2.138	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.950
Rottebekæmpelse	kr.	9.751	I alt	kr.	177.950
Renovation jf. takstblad 2026	kr.	3.456			
Forsikring	kr.	4.219			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.751			

**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 928 md. / 11.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 747 md. / 8.958 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Syrenvej 5, 6855 Outtrup  
Kontantpris: kr. 175.000

Sagsnr.: 478211  
Ejerudgift/md.: kr. 1.813

Dato: 19.04.2026

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:

Ejendommen sælges som dødsbo uden ansvar for sælger, dødsboet eller den medvirkende ejendomsmægler.  
Skødet berigtiges af bobestyreren.

# REAL

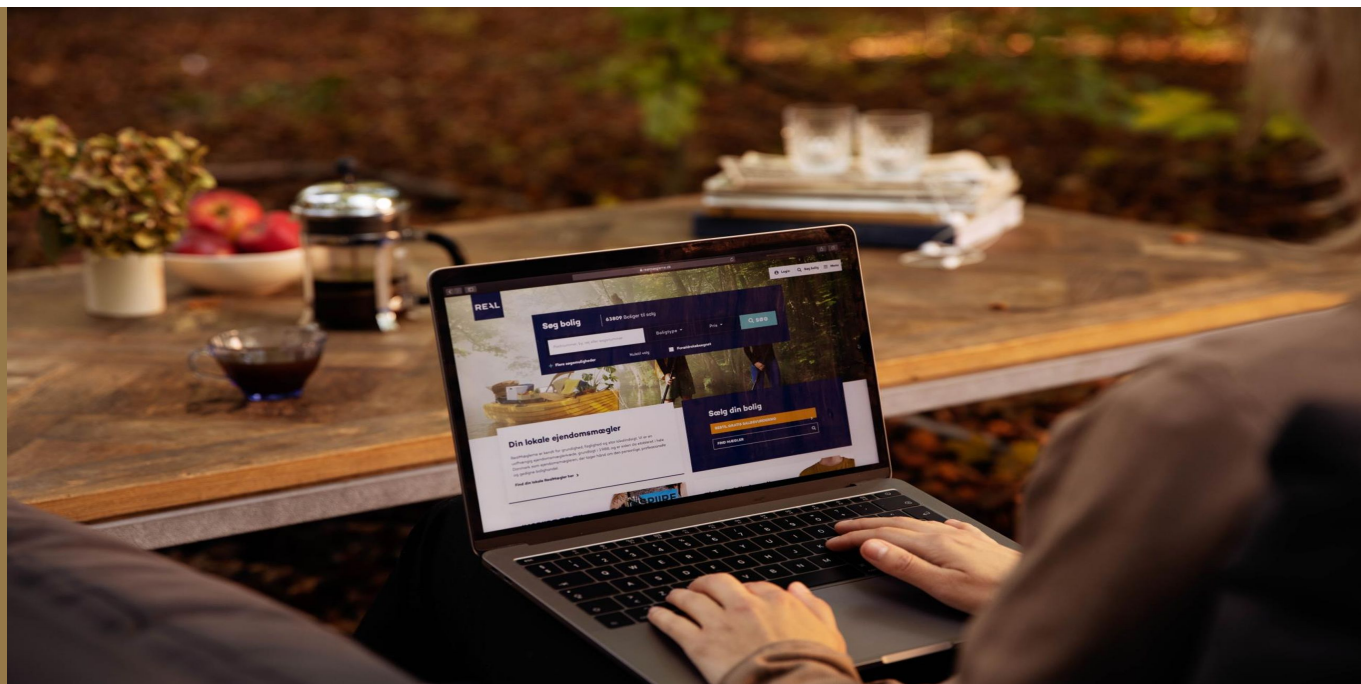
## Guldkøber<sup>®</sup>

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