



REAL

Krogen 11, Nymindesgab, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
250.000
25.000
303

Grund m2

895

Sagsnr. **478185**

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: Krogen 11, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 478185
Ejerudgift/md.: kr. 303

Dato: 03.11.2025

Beskrivelse:

Ubebygget grund beliggende på Krogen 11 i Nymindegab. Grunden er beliggende på stille offentlig vej med begrænset trafik. Krogen ligger parallelt med hovedlandevejen, Vesterhavsvej.

Sælger oplyser, at der tilslutningsomkostninger til vand samt kloak allerede er betalt.

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 11, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 478185
Ejerudgift/md.: kr. 303

Dato: 03.11.2025

<u>Ejendomsdata:</u> Ejendommen Ejendomstype: Helårsgrund Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), Kommune: Varde Matr.nr.: 5 il Lønne Præstegård, Lønne BFE-nr.: 5097409 Parcel nr.: Zonestatus: Byzone Vand: Privat vandværk Vej: Offentlig Kloak: Offentlig			Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag Offentlig vurdering pr.: 2024 Grundværdi: 248.000 kr. Grundlag for grundskyld: 198.400 kr. Arealer Grundareal udgør: 895 m ² - heraf vej 250 m ²			<u>Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:</u> 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. 918180-50 Tillægstekst Dok om vej mv		
<u>Andre forhold af væsentlig betydning:</u> Oplysning om foreløbig grundskyld Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Konsekvensområde for tekniske anlæg Ejendommener jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor et område, som af Kommunen er registreret som konsekvensområde for tekniske anlæg.								



Adresse: Krogen 11, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 478185
Ejerudgift/md.: kr. 303

Dato: 03.11.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Der henvises til side 5

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Tilslutning af forbrugsanlæg vedr. el gennem Elnetselskabet N1:
- Fritliggende hus med maks 25 ampere pr. stikledning i byzone kr. 18.410,00

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja
Din Forsyning bekræfter, at der er betalt for kloaktilslutningsbidrag.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.



Adresse: Krogen 11, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 478185
Ejerudgift/md.: kr. 303

Dato: 03.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.512	Kontantpris/udbetaling	kr.	250.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
			I alt	kr.	253.350
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		3.632			

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 1.461 md./ 17.534 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.155 md./ 13.859 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: 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 11, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 250.000

Sagsnr.: 478185
Ejerudgift/md.: kr. 303

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

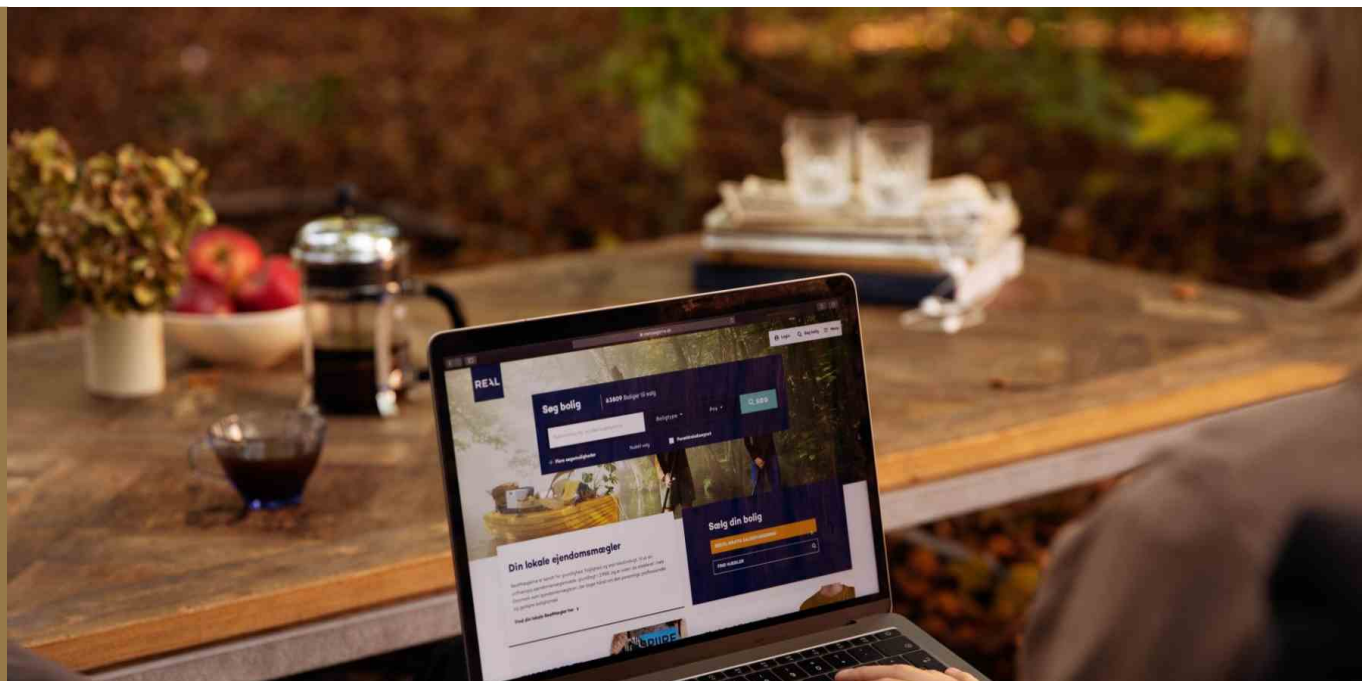
Guldkøber[®]

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