



**REAL**

## Bjålumvej 19 og 15B, Nymindesgab

|             |                    |          |              |
|-------------|--------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Helårsgrund</b> | Grund m2 | <b>1.693</b> |
| Kontantpris | <b>2.695.000</b>   |          |              |
| Udbetaling  | <b>135.000</b>     |          |              |
| Ejerudgift  | <b>1.342</b>       |          |              |

Sagsnr. **4785**

---

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

Vadgåardsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bjålumvej 19, Nymindesgab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 4785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 27.01.2026



### Beskrivelse:

Nu udbydes en helt speciel udsigtsgrund, hvor du har mulighed for at bygge drømmehuset. Sælger har valgt at lade selve grunden sælge sammen med rødstenshuset beliggende Bjålumvej 15B, således at også muligheden for baghave, parkeringsarealer og ikke mindst gode tilkørselsforhold bliver mulige.

### 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: Bjålumvej 19, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 4785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 27.01.2026



Adresse: Bjålumvej 19, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 4785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Helårsgrund  
Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 5 fn Lønne Præstegård, Lønne m.fl.  
BFE-nr.: 5097327  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand:  
Vej: Fælles/privat  
Kloak:

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 978.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 782.400 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør: 1.693 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 205 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 21.09.2005 - Dok om bebyggelse mv.

**Lokalplan**

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

**Kommuneplan**

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

**Spildevandsplan**

Kloakopland - NG12. Eksisterende kloakering for området er fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Der er jf. ejendomsdatarapporten planlagt separatkloakering med ikrafttrædelse 2069.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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 samlede foreløbige beskatningsgrundlag for Bjålumvej 15B og Bjålumvej 19 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.

**Strandbeskyttelsesareal**

På matr. nr. 5fn (Bjålumvej 19) er 289 m<sup>2</sup> noteret som strandbeskyttelsesareal.

På matr. nr. 5fo (Bjålumvej 19) er hele matriklen på 90 m<sup>2</sup> noteret som strandbeskyttelsesareal.

**Bebyggelse**

Der henvises til servitut nr. 1 på Bjålumvej 19, som beskriver placering af ny bebyggelse samt kote højde.

**Konsekvensområder for teknisk anlæg**

jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et konsekvensområde for tekniske anlæg.



Adresse: Bjålumvej 19, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 4785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 27.01.2026

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: Nej

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

**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 salgsopstillingen.



Adresse: Bjålumvej 19, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 4785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                                 |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                   |     |           |
|---------------------------------|-----|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Renovation                      | kr. | 2.000  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                 | kr. | 2.695.000 |
| Grundskyld 2026 nr. 15B         | kr. | 6.273  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                           | kr. | 18.050    |
| Grundskyld 2026 nr. 19          | kr. | 7.576  | I alt                                                                                                                                                                                                  | kr. | 2.713.050 |
| Rottebekæmpelse samlet, anslået | kr. | 250    |                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|                                 |     |        | 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           |     |        | 16.098                                                                                                                                                                                                 |     |           |

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.790 md./ 189.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.663 md./ 151.953 år v/24,40%  
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: 27.01.2026  
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: 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: Bjålumvej 19, Nymindegab, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 2.695.000

Sagsnr.: 4785  
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 27.01.2026

**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:**

**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.:** Vides ikke

# REAL

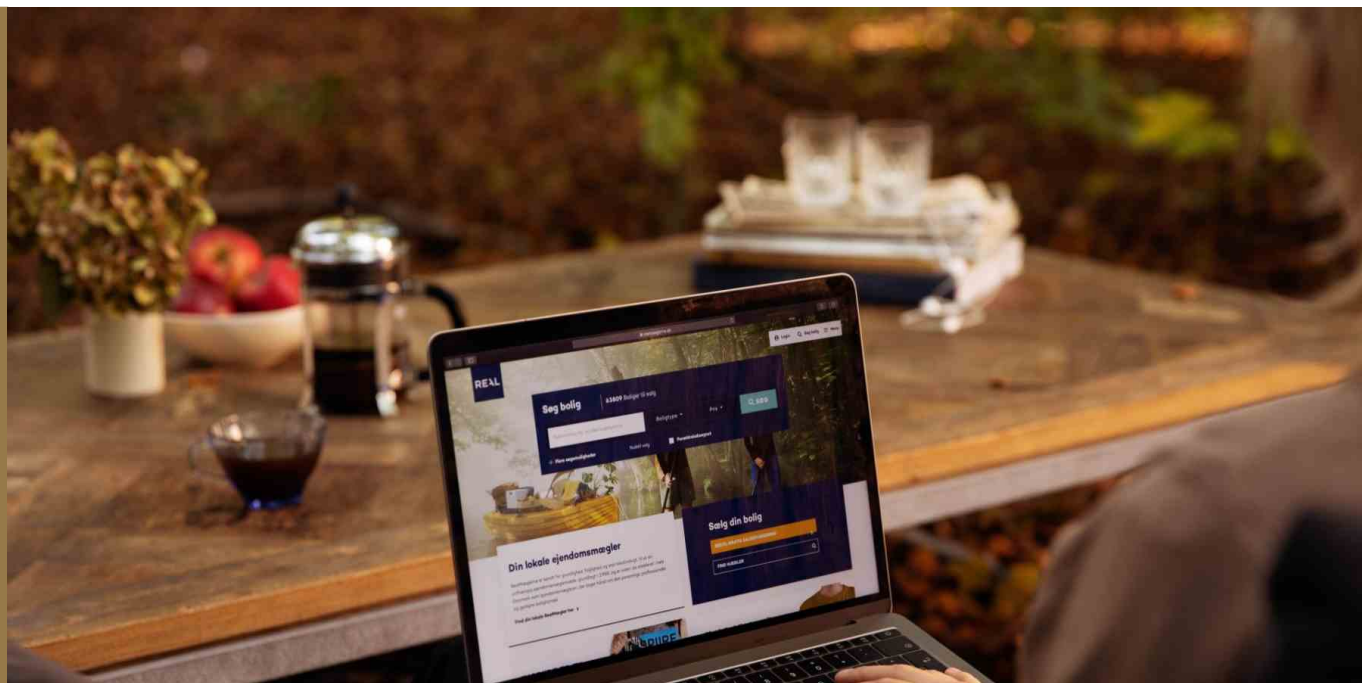
## Guldkøber<sup>®</sup>

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