



REAL

Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	294
Kontantpris	1.795.000	Erhverv m2	191
Ejerudgift	2.978	Grund m2	22.045
Byggeår/ombygget	1860/1981	Energimærke	F

Sagsnr. **478156**

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: Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478156
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Smuk, stråtækt perle med gode kvadratmeter og masser af muligheder. Ejendommen er beliggende i Vesterlund i naturskønne og meget smukke omgivelser tæt på Nyminde Plantage, Ringkøbing Fjord og Vesterhavet. Fra ejendommen er der heller ikke langt til Tipperne, som er et beskyttet fuglereservat beliggende i bunden af Ringkøbing Fjord. Desuden er der cykelsti og mountain bike-bane lige uden for døren.

Ejendommen rummer masser af muligheder. Du kan enten trække dig tilbage og nyde ejendommen og naturen sammen med din familie. Eller du kan vælge at lade turismen og de forbipasserende være en del af din dagligdag i form af den slags liberale erhverv, som du måtte vælge. Det være sig bed-and-breakfast, en café, et lille spisested eller måske noget håndværksmæssigt. Du kan også have et par heste gående. Mulighederne er mange.

Huset lader sig vanskeligt beskrive, men der er tale om en hvidpudset ejendom, som fortrinsvist har stråtag. Dele af bebyggelsen er dog med fast tag (eternit). Der er masser af værelser i huset og et godt og rummeligt køkken. Desuden er der stor lade med masser af opbevaringsplads.

Ejendommen har et jordtilliggende på 2,2 ha. og er noteret som landbrug. Der er således bopælspligt for ejeren.

Kontakt mig for en aftale og lad mig gerne fremvise denne skønne og meget spændende ejendom.

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: Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478156
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 27.01.2026



Dato: 27.01.2026





Adresse: Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478156
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	5 qq Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.:	9034207
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1860/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.418.000 kr.
Grundværdi:	472.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.134.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	377.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	22.045 m ²
- heraf vej	2.062 m ²
Erhvervsareal:	191 m ²
Boligareal i alt:	294 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.05.2002 - Dok om overfladevand, vand, el, mv.

Lokalplan

Ingen.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Kloakopland - NG17 - Eksisterende kloaktype for området er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand). Der er ikke planlagt ændring af eksisterende kloakering jf. ejendomsdatarapporten.

Fuglebeskyttelsesområde

Der er registreret fuglebeskyttelsesområde (Ringkøbing Fjord) på matriklen jf. ejendomsdatarapporten.

Habitatområder

Der er registreret habitatområder (Ringkøbing Fjord og Nymindestrømmen) på matriklen jf. ejendomsdatarapporten.

Ramsar områder

Matriklen er beliggende i et ramsaområde (Ringkøbing Fjord) jf. ejendomsdatarapporten.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje jf. ejendomsdatarapporten.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor åbeskyttelseslinje jf. ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478156
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger oplyser, at de bruger 1.000 l. olie om året samt 3-3,5 paller briketter.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Udarbejdes ikke.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Udarbejdes ikke.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Konsekvensområde

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg.

Olietank

Der findes på ejendommen en indendørs olietank i drift fra 1983 og en nedgravet olietank fra 1962 som er afblændet.



Adresse: Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478156
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.785	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.783	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.233	I alt	kr.	1.807.650
Landboforsikring med udboforsikring	kr.	18.300			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	185			
Skorstensfejning	kr.	1.449			
Ejerudgift i alt 1 år		35.735			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.676 md./ 116.113 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.900 md./ 94.802 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: Vesterlundvej 106, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 478156
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

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
Totalkredit/3,7% Obligationslån	Obligationslån	209.375	209.375	221.552	DKK	3,67	19.253	18,50	4,47			Nej	
Totalkredit/3,7% Obligationslån	Obligationslån	884.744	884.744	933.782	DKK	3,67	74.676	18,50	3,67			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

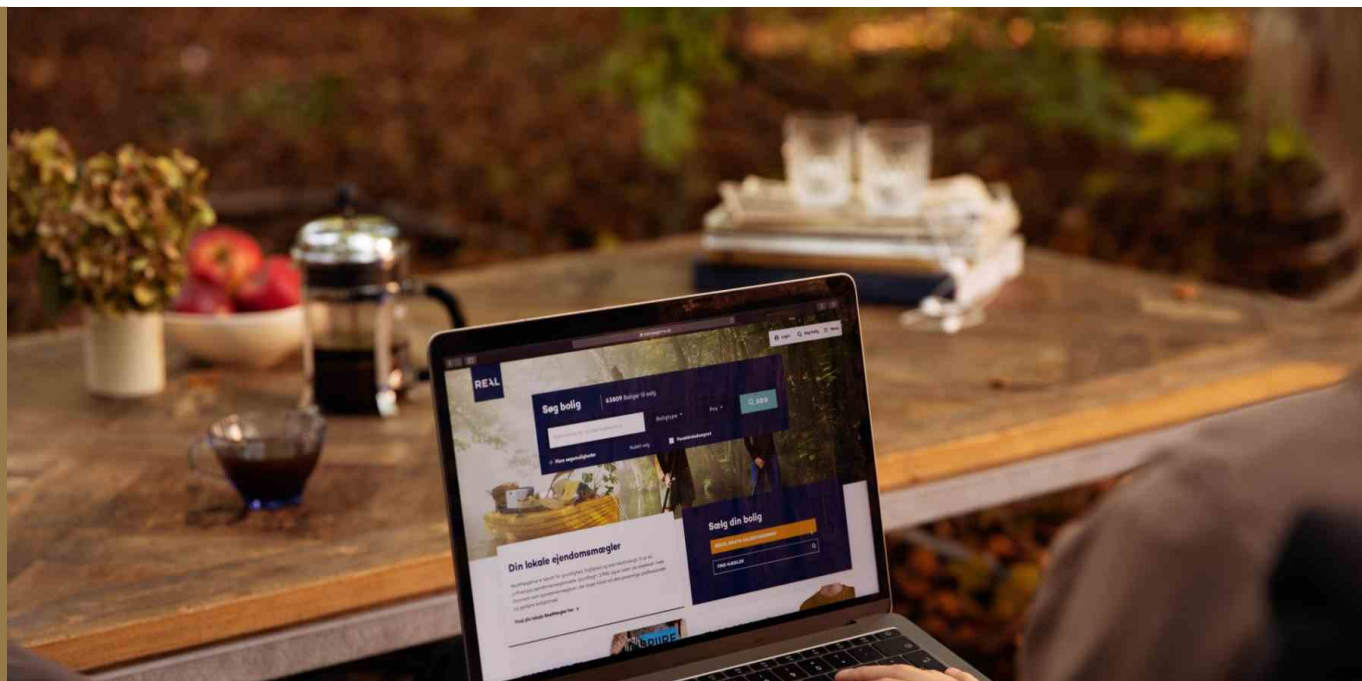
Guldkøber[®]

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