

REAL



Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	91
Kontant	395.000	Værelser	3
Ejerudgift	961	Grund m ²	625
Byggeår	1983	Energimærke	E

Sagsnr. **478249**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026



Gulstensvilla med udsigt over hyggeligt engområde.

Gulstenshus med eternittag beliggende på skøn udsigtsgrund i lille landsby tæt på Nr. Nebel og ikke langt fra hverken Vesterhavet eller Blåbjerg Plantage.

Villaen er for 15 år siden (2011) blevet renoveret med køkken, lofter samt vinduerne mod syd.

Huset er indrettet med: Entré. Selvstændigt køkken med gulvvarme. Stor opholdsstue. Fordelingsgang med adgang til to værelser samt badeværelse med gulvvarme og skabsarrangement med nedfældet håndvask i terrazzo-bordplade.

Fra stuen er der adgang til terrasse, og også herfra er der en skøn udsigt over engområdet.

Der er tilhørende carport med to redskabsrum og værksted.

Villaen opvarmes med elvarme, ligesom der naturligvis forefindes varmtvandsbeholder.

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: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026



Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026



Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

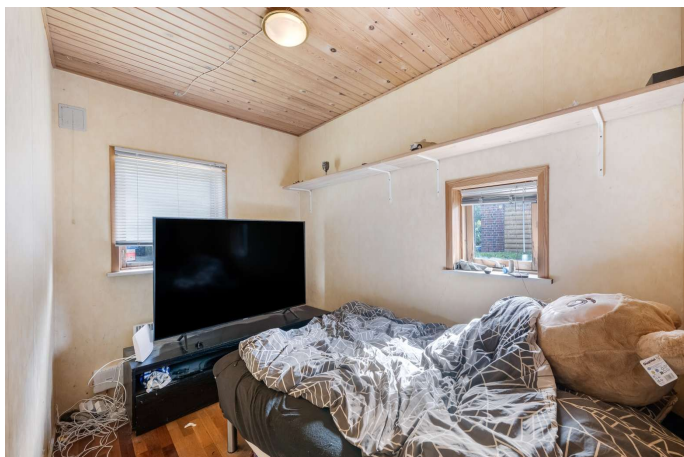
Dato: 02.09.2026



Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026



Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026





Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 1y Lydumgård, Lydum
BFE-nr.: 5096689
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 405.000
Grundværdi: 88.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 324.000
Grundlag for grundskyld: 70.400

Arealer**

Grundareal: 625 m²
Boligareal i alt: 91 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 10 m²
Carport: 22 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 31.12.1968 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 11.03.BL01 - 11.03.BL01

Spildevandsplan: Kloakopland - LY01. Eksisterende kloakering for området er separatkloakering. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakforhold.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.357 Forbrug: 10.223 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 E



Adresse: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Renovation aconto 2026
Forsikring

kr. 1.652
kr. 1.246
kr. 118
kr. 3.121
kr. 5.397

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 395.000
kr. 4.250
kr. 7.000
kr. 406.250

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 11.535

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 2.220 md. / 26.644 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.784 md. / 21.408 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Lydumvej 70, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478249
Ejerudgift/md.: kr. 961

Dato: 02.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 390.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

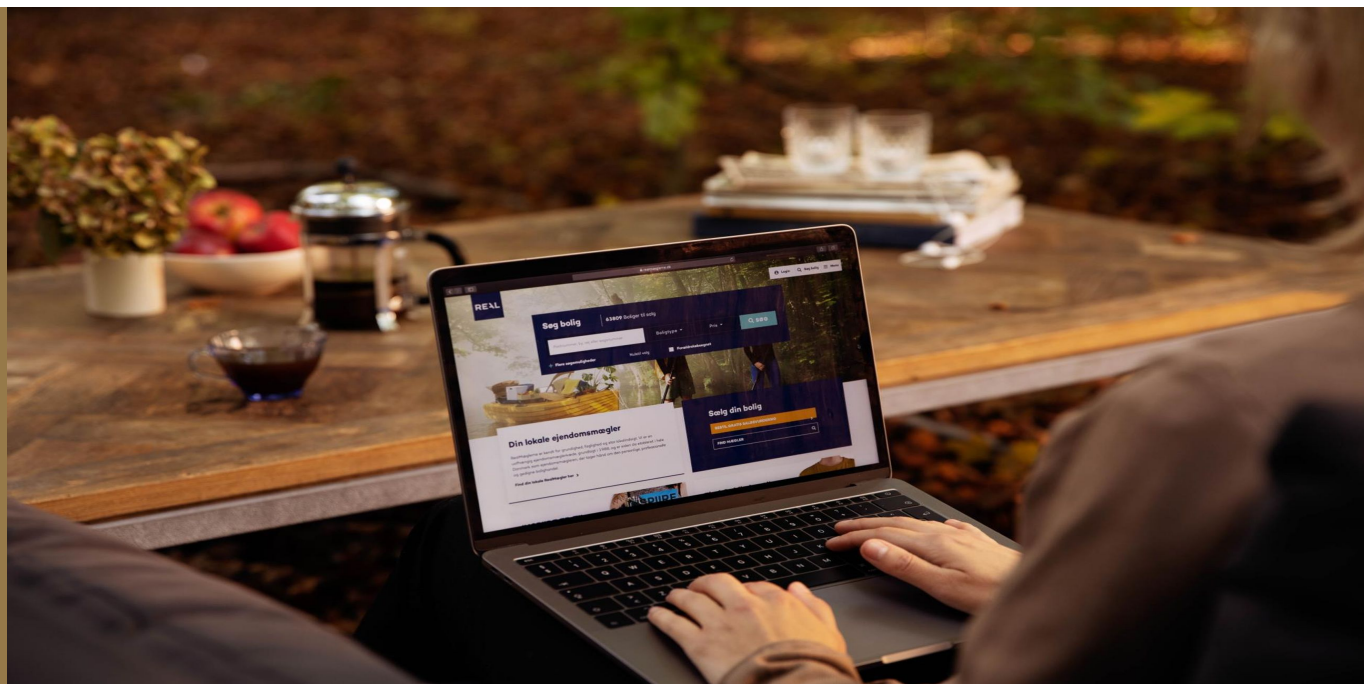
Guldkøber[®]

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