



REAL

## Søvænget 8, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.556</b>
Kontant	<b>399.000</b>		
Udbetaling	<b>25.000</b>		
Ejerudgift	<b>1.008</b>		

Sagsnr. **47890**

---

**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: Søvnæget 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">Skøn storparcel tæt ved sø og naturskønne omgivelser. Denne udstykning er beliggende i den nordlige del af Nr. Nebel by. Der er ingen byggepligt og ej heller pligt til fjernvarme. Tilslutning til vand og kloakering er afholdt.</font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">Udstykningen er beliggende ikke langt fra byens mange indkøbsmuligheder med bl.a. tre dagligvarerforretninger, bager, slagter og gartner samt skole og fritidscenter med svømmehal osv.</font></div>

### 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: Søværnet 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026





Adresse: Søværnet 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026





Adresse: Søværnet 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), for-  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 26ad Nr. Nebel By, Nr. Nebel  
BFE-nr.: 100015883  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Grundværdi: 277.300 (År )  
Grundlag for grundskyld: 221.840

**Arealer**

Grundareal udgør: 2.556 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1A Gestengene, 1A Nr. Nebel By  
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A Nr. Nebel By  
Servitut nr. 3 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Gestengene, 1A Nr. Nebel By  
Servitut nr. 5 - Undertegnede ejere af matr.nr. 26aa, 26ab, 26ac, 26ad, 26ae, 26af, 26ag og 26ah Nr. Nebel By, Nr. Nebel, bestemmer hermed for os og efterfølgende ejere, at der ikke må ske yderligere udstykning af ovennævnte ejendomme.

**Planer**

Kommuneplan 15.01.B02 - 15.01.B02  
Lokalplan Lokalplan 10 - boliger Å, st for Tarmvej i NÅ, rre Nebel

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterGrundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fastsat af jf. den offentlige vurdering af 01.10.2020. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er oplyst jf. grundskyldsopkrævning for 2023. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, 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 i 2024.GrundejerforeningGrundejerforening koster kr. 1.000 for en ubebygget grund og kr. 2.000 for en bebygget grund.



Adresse: Søvnaget 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**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.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Der er ingen pligt til fjernvarme. Det er op til køber, hvilken varmeinstallation, der ønskes anvendt.

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

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej  
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.438.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Opkrævning vedr. tilslutning til el, fjernvarme og vand opkræves hos køber.

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: Søværnet 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.131	Kontantpris	kr.	399.000
Grundskyld	kr.	3.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	403.250
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	75	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Vejbelysning	kr.	456			
Grundskyld 2026 jf. ois.dk	kr.	4.503			
			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	kr.	12.092			

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 2.375 md. / 28.495 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.874 md. / 22.491 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Søværnet 8, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000

Sagsnr.: 47890  
Ejerudgift/md.: kr. 1.008

Dato: 14.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.750.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

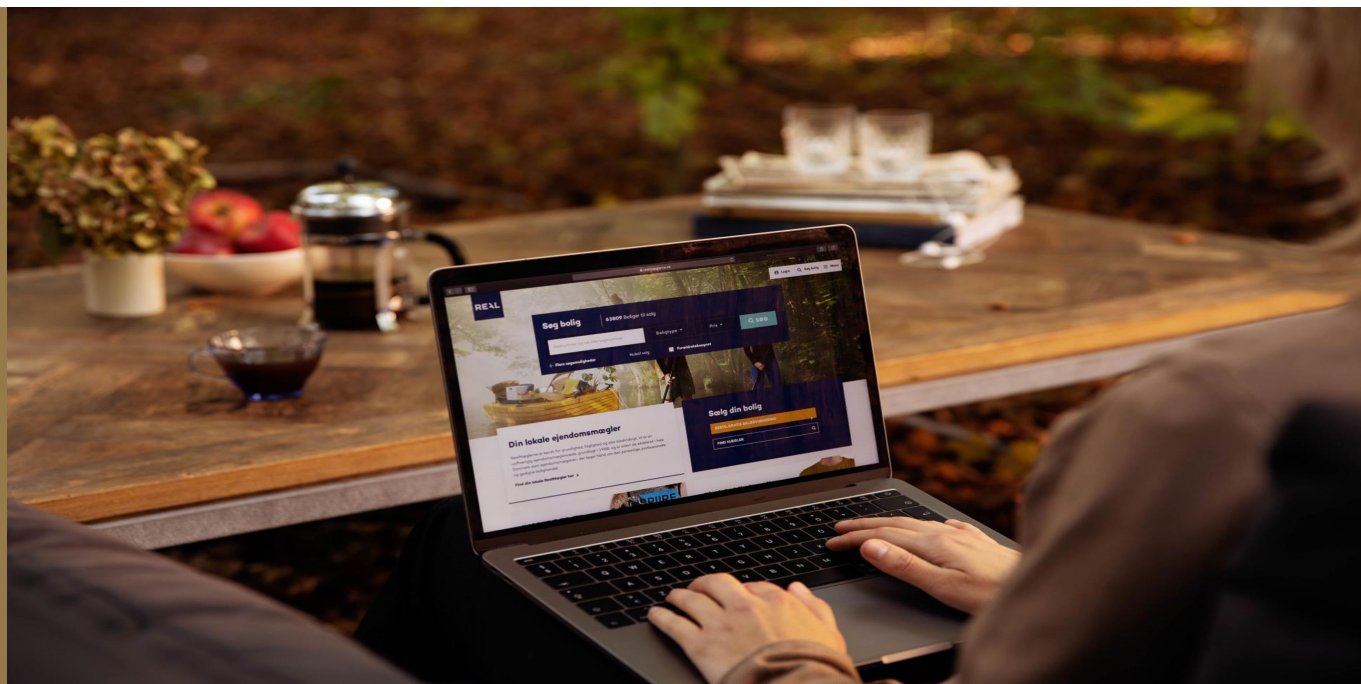
## Guldkøber<sup>®</sup>

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