

Søvænget 8, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m^2	**2.556**
Kontant	**399.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**1.008**		

Sagsnr. **47890**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 22.11.2026



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.

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 22.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 22.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Ubebygget areal (ikke landbrugsareal),
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
Grundlag for grundskyld:	221.840

Arealer

Grundareal udgør:	2.556 m^2

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatterGrundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fastsat af jf. den offentlige vurdering af 01.10.2020. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om adgangsbegrænsning 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 Ã¸st for Tarmvej i NÃ¸rre Nebel

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 22.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	1.131
Grundskyld	kr.	3.927
Grundejerforening	kr.	2.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	75
Vejbelysning	kr.	456
Grundskyld 2026 jf. ois.dk	kr.	4.503
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.092

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	399.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
I alt	kr.	403.250

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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 2.399 md. / 28.786 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.894 md. / 22.727 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Søvænget 8, 6830 Nørre Nebel	Sagsnr.: 47890	Dato: 22.11.2026
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 399.000	Ejerudgift/md.: kr. 1.008	

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 1.750.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

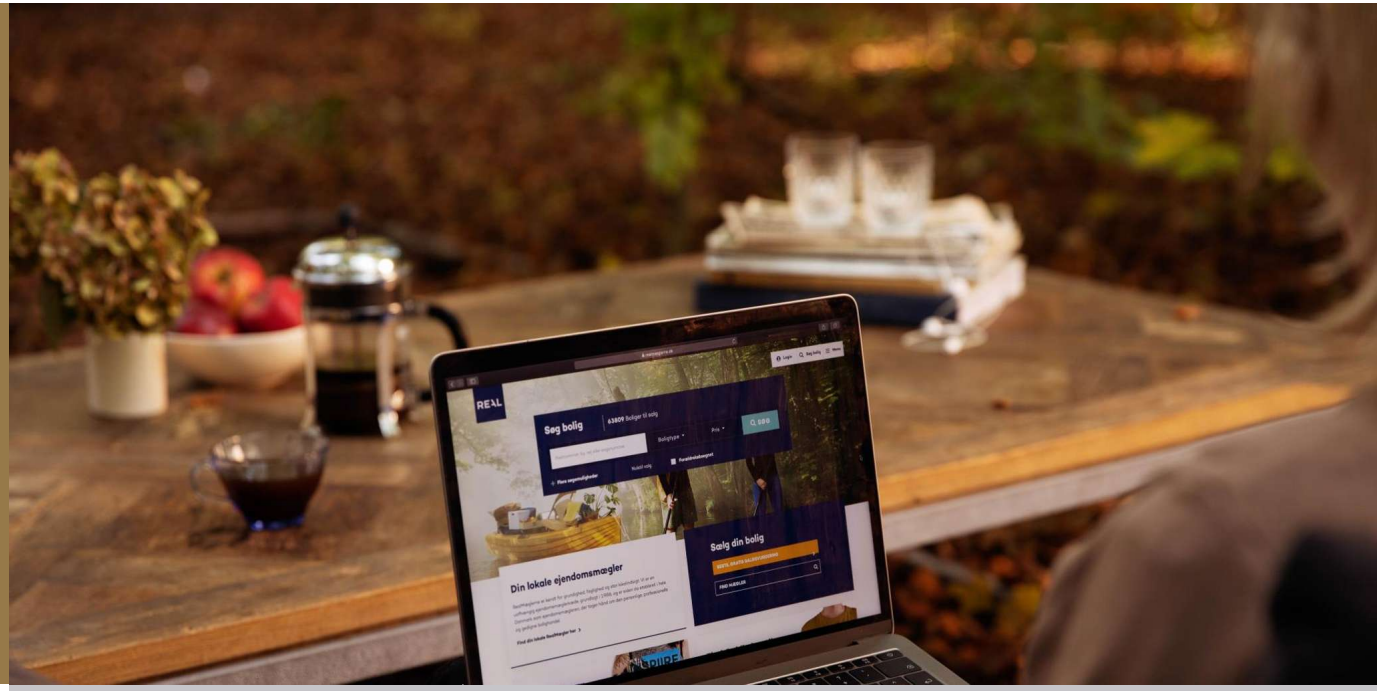
Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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