

REAL



Klintingvej 215, 6854 Henne

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.227	Grund m2	729
Byggear/ombygget	1956/1979	Energimærke	F

Sagsnr. **478124**

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: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

Hyggelig rødstensvilla tilbydes i Stausø. Stausø er en lille hyggelig og samtidig rolig landsby, som er beliggende ikke langt fra Nr. Nebel, tæt på Filsø, tæt på Blåbjerg Plantage og sidst, men ikke mindst tæt på Henne Strand og Vesterhavet. Huset anvendes af nuværende ejere som helårsbeboelse, men den giver også mulighed for anden anvendelse - eksempelvis fleksbolig.

Villaen er opført i røde teglsten med eternittag. Til huset hører en nem og forholdsvis overskuelig have med et udhus og værksted. Villaen er indrettet med det, man lige har brug for: En entré samt et badeværelse med bruser, et særskilt køkken med spiseplads. Vestvendt opholdsstue samt tre værelser: et soveværelse og to udmærkede værelser. Der er desuden et bryggers samt en udestue.

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: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

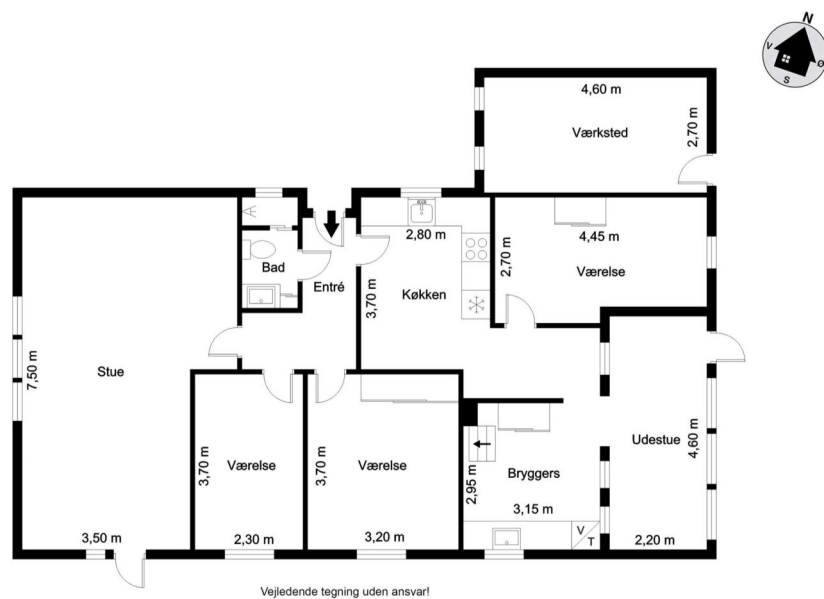
Dato: 18.06.2025



Adresse: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 18.06.2025



Adresse: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 11 i Stausø, Henne
BFE-nr.: 5092845
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1956/1979

Arealer*

Grundareal udgør: 729 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 110 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Andre bygninger: 24 m²
- heraf Garage 14 m²
- heraf Udhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 566.000 kr.
Grundværdi: 204.000 kr.
Evt. ejerboligværdi: 1 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 452.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 163.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplan

Ingen.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Kloakopland - SS04 - Jf. ejendomsdatarapporten er eksisterende kloaktype for området separatkloakeret.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 18.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.400 Forbrug: 2.903,00 liter olie
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhuset inkl. overdækning er opmålt til samlet 15 m².



Adresse: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.309	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Husforsikring	kr.	5.628	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.376
Renovation	kr.	3.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Grundskyld 2025 jf. ois.dk	kr.	2.888	I alt	kr.	407.626
Skorstensfejer	kr.	500			

Ejerudgift i alt 1 år

14.725

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 2.206 md./ 26.468 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.768 md./ 21.216 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 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: 18.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Klintingvej 215, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 478124
Ejerudgift/md.: kr. 1.227

Dato: 18.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	194.607	194.607	196.882	DKK	4	24.582	11,00	4,95			Nej	

REAL

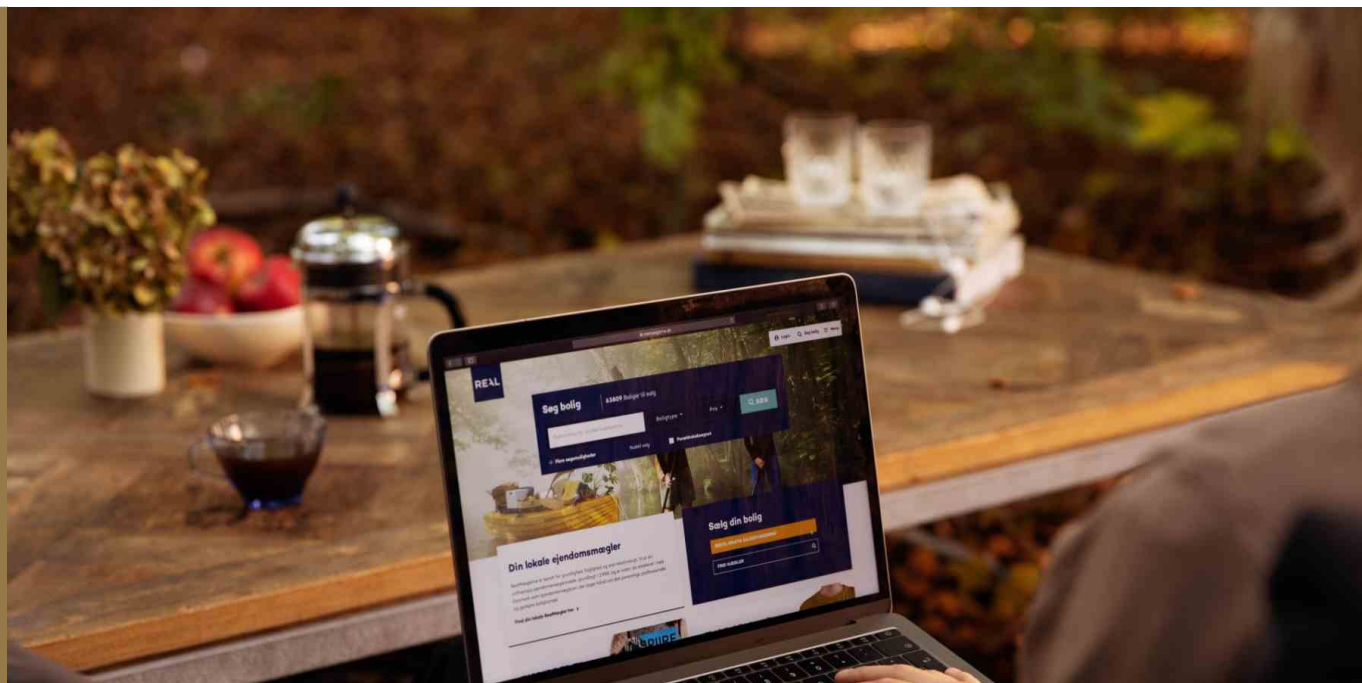
Guldkøber[®]

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