

REAL



Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	68
Kontant	1.470.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.710	Grund m ²	2.204
Byggeår/ombygget	1969/2014		

Sagsnr. **478154**

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: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026



Hyggeligt sommerhus beliggende på stor grund med gode udearealer i Houstrup

På stor, lukket og samtidig meget børnevenlig naturgrund tilbydes et rigtig hyggeligt og indflytningsklart sommerhus. Huset er løbende renoveret, ligesom boligarealet er blevet udvidet, idet en del af den tidligere overdækning nu er medtaget i beboelsen. Dette har medvirket til, at der er masser af luft i køkken/alrummet. Huset er opført i vandretliggende og sortmalede blokhusbrædder og med tagbelægning af rødt eternit. Der er særdeles gode udearealer med træterrasse. Endvidere er der en tilhørende lukket garage. Mellem de to bygninger er der en dejlig læfyldt terrasse, ligesom der foran huset er træterrasse mod syd og vest.

Huset er indrettet med en dejlig entré, stue med spiseplads samt opholdsafdeling med brændeovn. Delvist adskilt køkken, der er holdt i hvide elementer. Pænt badeværelse med skabsarrangement med spejl samt bruseafdeling. Køjerum med fire sovepladser. Soveværelse med dobbeltseng.

Huset er tilmeldt udlejning via Esmark. Huset var i 2024 udlejet i 17 uger, hvilket indbragte 44.000 til ejer plus forbrug.

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: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026





Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026



Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026



Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026



Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026





Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026





Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Varde
Matr.nr.: 8am Houstrup By, Henne
BFE-nr.: 5092017
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1969/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.040.000
Grundværdi: 432.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 832.000
Grundlag for grundskyld: 345.600

Arealer**

Grundareal: 2.204 m²
Boligareal i alt: 68 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 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: 21.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 03.12.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
- Nr. 3: 29.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D,

Planer

Kommuneplan 13.02.S01 - 13.02.S01
Lokalplan BPV 2 Lønne & Houstrup - Houstrup og Lønne

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Alt indbo medfølger i sommerhuset, bortset fra enkelte personlige ejendele. Da standardbestemmelserne i sommerhushandler er de samme som ved villaer, præciseres det, at havemøbler ligeledes medfølger i denne sommerhushandel.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Ang. ejendommens brændeovn
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Udlejningsaftale
Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.243	Kontantpris	kr.	1.470.000
Grundskyld	kr.	6.117	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation	kr.	3.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.488.866
Grundejerforening	kr.	1.750	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	99			
Husforsikring	kr.	4.307			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.515			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.967 md. / 95.609 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.443 md. / 77.319 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Jens Thomsensvej 9, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.470.000

Sagsnr.: 478154
Ejerudgift/md.: kr. 1.710

Dato: 13.03.2026

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:

REAL

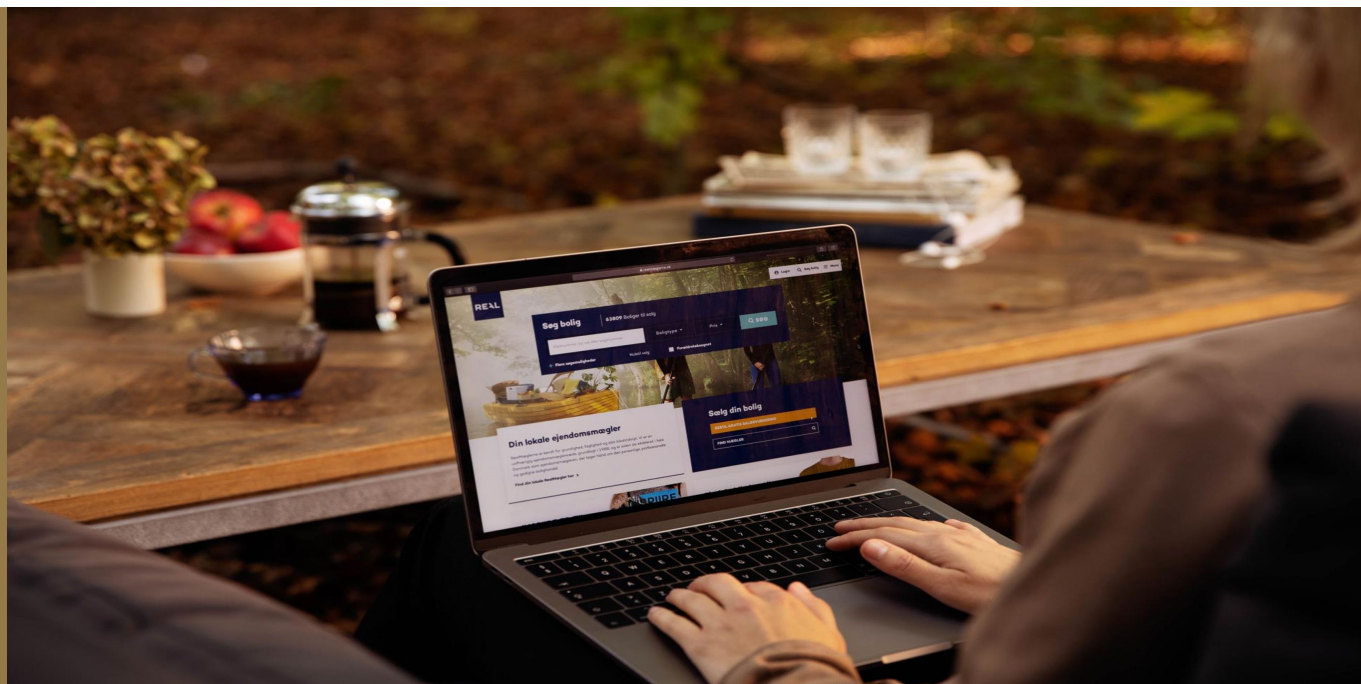
Guldkøber[®]

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