

Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**83**
Kontant	**1.570.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.598**	Grund m^2	**1.718**
Byggeår/ombygget	**1976/1999**		

Sagsnr. **478236**

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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000
Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598
Dato: 26.10.2026



Godt udlejningshus i den gamle del af Houstrup

For kendere er særligt den gamle del af Houstrup ganske attraktivt. Her ligger Sivvejen 19 på rolig grund, nærmest for enden af den blinde vej.

Dette velbeliggende sommerhus er velegnet til såvel udlejning som til privat brug. Sidste år indbragte huset knap 70.000 til ejer, og niveauet for indeværende år er nogenlunde det samme.

Det oprindelige hovedhus er opført i gasbeton, men der er i 2012 etableret en spændende sydvendt tilbygning i træ, hvilket har skabt en skøn og rummelig stue med et stort vinduesparti samt loft til kip.

Huset er indrettet med tre soverum samt et stort badeværelse med spa, hvor der er et ovenlysvindue. Pænt køkken i hvide elementer og med spiseplads i alrummet. I forlængelse heraf er der dejlig stue med brændeovn (skal skiftes) og loft til kip.

Huset er tilmeldt udlejning via Admiral Strand og blev i 2025 udlejet for 67.000 til ejer+ forbrug. Den foreløbige udlejning i juni 2026 andrager 60.000 til ejer.

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

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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026








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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026








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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026








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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026








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

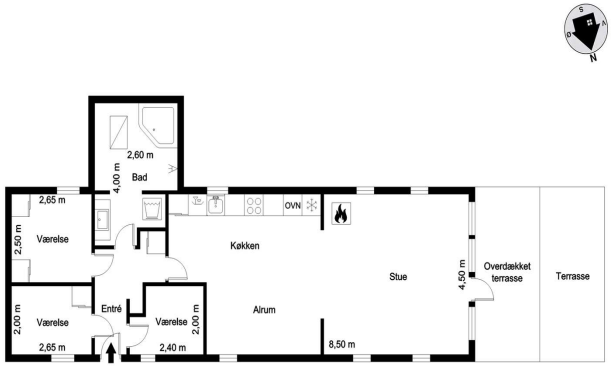
Adresse: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026







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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	9ar Houstrup By, Henne
BFE-nr.:	5092093
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1976/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.049.000
Grundværdi:	373.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	839.200
Grundlag for grundskyld:	298.400

Arealer**

Grundareal:	1.718 m^2
Boligareal i alt:	83 m^2
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	15 m^2

** 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.

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 21.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 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

Spildevandsplan: Kloakopland - HU11. Eksisterende kloakering for området er 'anden'. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakforhold.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

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

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. be-kendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.570.000

Sagsnr.: 478236
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.280
Grundskyld	kr.	5.282
Husforsikring anslået	kr.	3.000
Renovation aconto 2026	kr.	3.783
Rottebekæmpelse 2026	kr.	99
Grundejerforening, G/F Houstrup	kr.	1.750
Skorstensfejning 2026	kr.	984
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.177

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.570.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
I alt	kr.	1.588.350

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.380 md. / 112.564 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.399 md. / 88.786 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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.

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: Sivvejen 19, Houstrup, 6830 Nørre Nebel Kontantpris: kr. 1.570.000	Sagsnr.: 478236 Ejerudgift/md.: kr. 1.598	Dato: 26.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 531.000 Nr. 4: hovedstol kr. 188.000 Nr. 5: hovedstol kr. 400.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

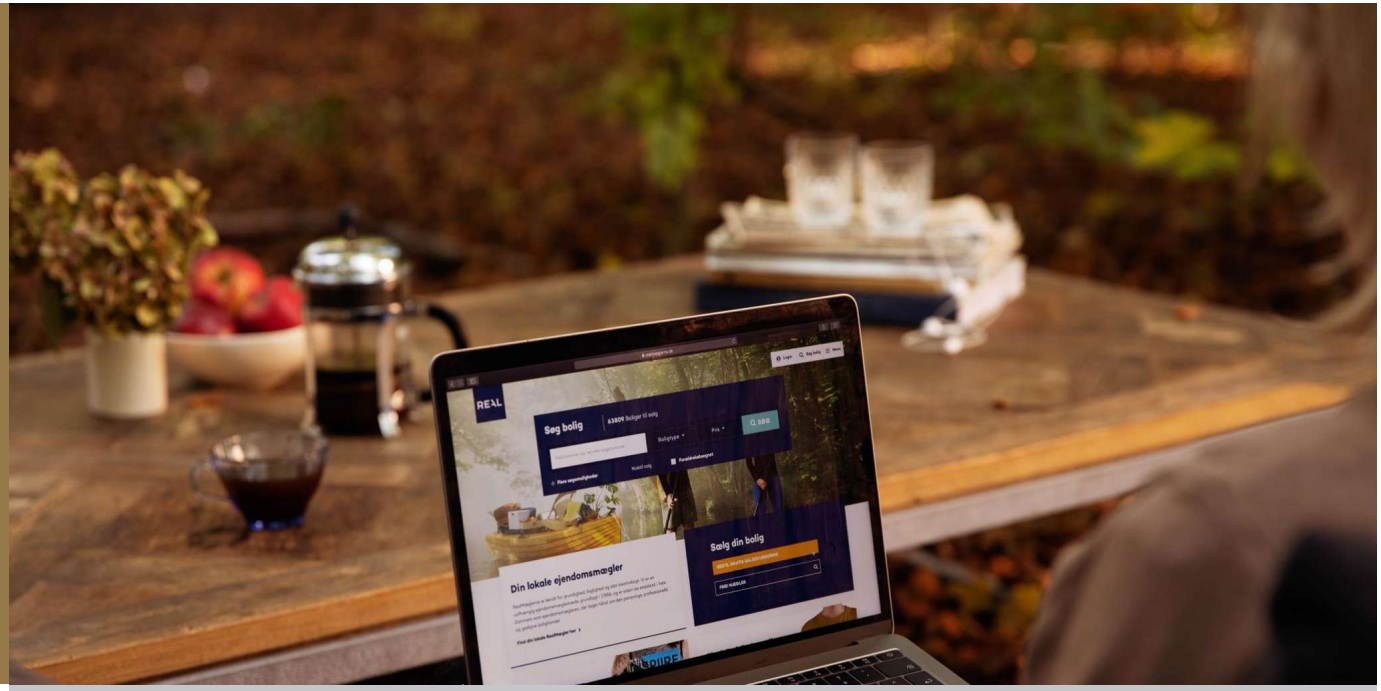
Grundejerforening
Navn: Houstrup Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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