

REAL



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

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

Dato: 17.06.2026



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 1999 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



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

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

Dato: 17.06.2026





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

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

Dato: 17.06.2026





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

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

Dato: 17.06.2026



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

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

Dato: 17.06.2026





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

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

Dato: 17.06.2026



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

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

Dato: 17.06.2026

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 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Øvrige arealer:
Øvrige arealer: 15 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: 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.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 17.06.2026

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.

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 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens 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.



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

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

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.280	Kontantpris	kr.	1.570.000
Grundskyld	kr.	5.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Husforsikring anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation aconto 2026	kr.	3.783	I alt	kr.	1.588.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	99			
Grundejerforening, G/F Houstrup	kr.	1.750			
Skorstensfejning 2026	kr.	984			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.177			

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 8.742 md. / 104.908 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.004 md. / 84.053 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: 01.06.2026

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

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

Dato: 17.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 531.000
Nr. 4: hovedstol kr. 188.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

REAL

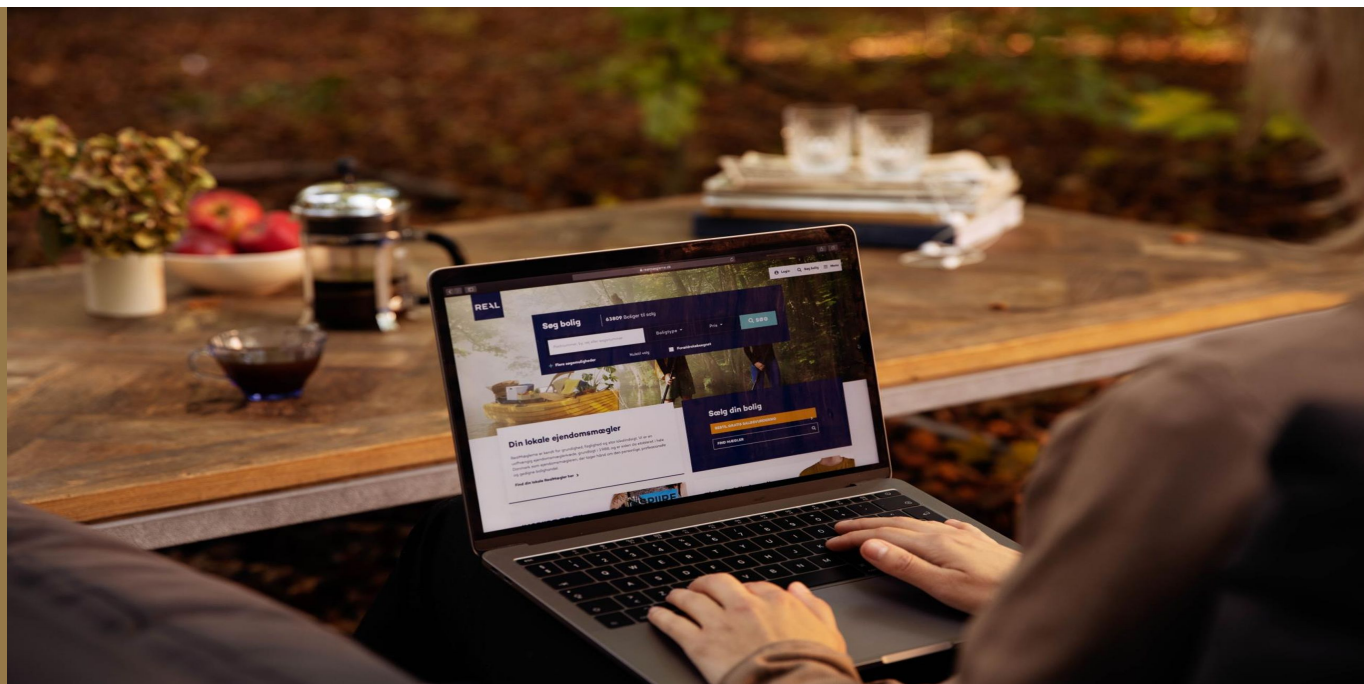
Guldkøber[®]

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