

REAL



Jens Thomsensvej 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	79
Kontantpris	1.985.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.824	Grund m2	2.834
Byggeår/ombygget	1977/2013		

Sagsnr. **478192**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

Salgsopstilling

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. 28745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/norrenebel

REAL

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: Jens Thomsensvej 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 478192
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 02.11.2025



Beskrivelse:

På stor, flot og samtidig børnevenlig naturgrund i den gamle del af Houstrup tilbydes dette meget hyggelige bjælkehus.

Bjælkehuset er opført i vandrette, sortmalede bjælker med hvidmalede vinduer og døre. Huset fremtræder overalt i en god og velvedligeholdt stand.

Også indvendigt fremstår huset rigtig hyggeligt med de karakteristiske synlige bjælker og de ubehandlede vandretliggende bjælker.

Efter endt tilbygning, der ændrede det oprindelige længehus til nu at være et tidssvarende og samtidig vinkelbygget hus, blev der lagt nyt tag på hele bygningen, og denne udvidelse gav god plads til etablering af entré, et godt nyt badeværelse samt et pænt og funktionelt køkken.

I forbindelse med pålægningen af det nye tag blev der samtidig lavet ovenlysvinduer, som har givet den ønskede virkning i form af et nu lyst og venligt og fortsat samtidig meget hyggeligt hus. Skabe og klinker er naturligvis holdt matchende materialer og farver i såvel entré, køkken som bad.

Huset er indrettet med:

Adgang til entré/bryggers med klinkegulv med gulvvarme. Skabsarrangement med indbygget håndvask. Dejligt badeværelse med stor bruseniche samt god skabsplads. Der er installeret en vaskemaskine i badeværelset. Værelse med enkeltseng og skab.

Pænt køkken med klinkegulv, keramiske kogeplader med induktion, indbygningsovn, mikroovn i skab samt indbygget køle/frys.

Dejligt alrum med bæk og spiseplads.

Meget hyggelig opholdsstue med loft til kip, ovenlysvinduer, nyere brændeovn samt varmepumpe.

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 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 478192
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 02.11.2025



Soveværelse



Bryggers



Værelse



Værelse



Stue



Værelse

Adresse: Jens Thomsensvej 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 478192
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 02.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	8 bn Houstrup By, Henne
BFE-nr.:	5092044
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1977/2013

Arealer

Grundareal udgør:	2.834 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	79 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Carport	21 m ²
- heraf Udhus	14 m ²
- heraf Overdækket areal	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.412.000 kr.
Grundværdi:	552.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.129.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	441.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D.
Nr. 2 lyst d. 13.04.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.

Lokalplan

Houstrup og Lønne

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune
Kommuneplan 2025-2037 - Varde Kommune (forslag)

Spildevandsplan

Kloakopland - HU11. Eksisterende kloakering for området er "andet". Der er tale om offentlig vaccumanlæg fra klosettet. Køkken og vand nedsives på grunden. Sælger oplyser, at der er mile, og at kloakanlægget kører upåklageligt. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakering.
Nr. 1 lyst d. 29.05.1974 lbnr. 7707-50 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D, Filnavn: 50_D_319
Nr. 2 lyst d. 13.04.1976 lbnr. 9223-50 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 50_A_98

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, dog med 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 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 478192
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 02.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Brændeovn

Der er installeret en brændeovn i ejendommen, som jf. sælgers oplysninger er produceret senere end den 01.01.2003 (2009) og skal dermed ikke udskiftes.



Adresse: Jens Thomsensvej 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 478192
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 02.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.761	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.985.000
Grundskyld	kr.	7.816	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	2.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.200	I alt	kr.	2.007.120
Grundejerforening	kr.	1.500			
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	94			

Ejerudgift i alt 1 år 21.892

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.675 md./ 128.101 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.633 md./ 103.594 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 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: 30.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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 2, Houstrup, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 478192
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 02.11.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Houstrup Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

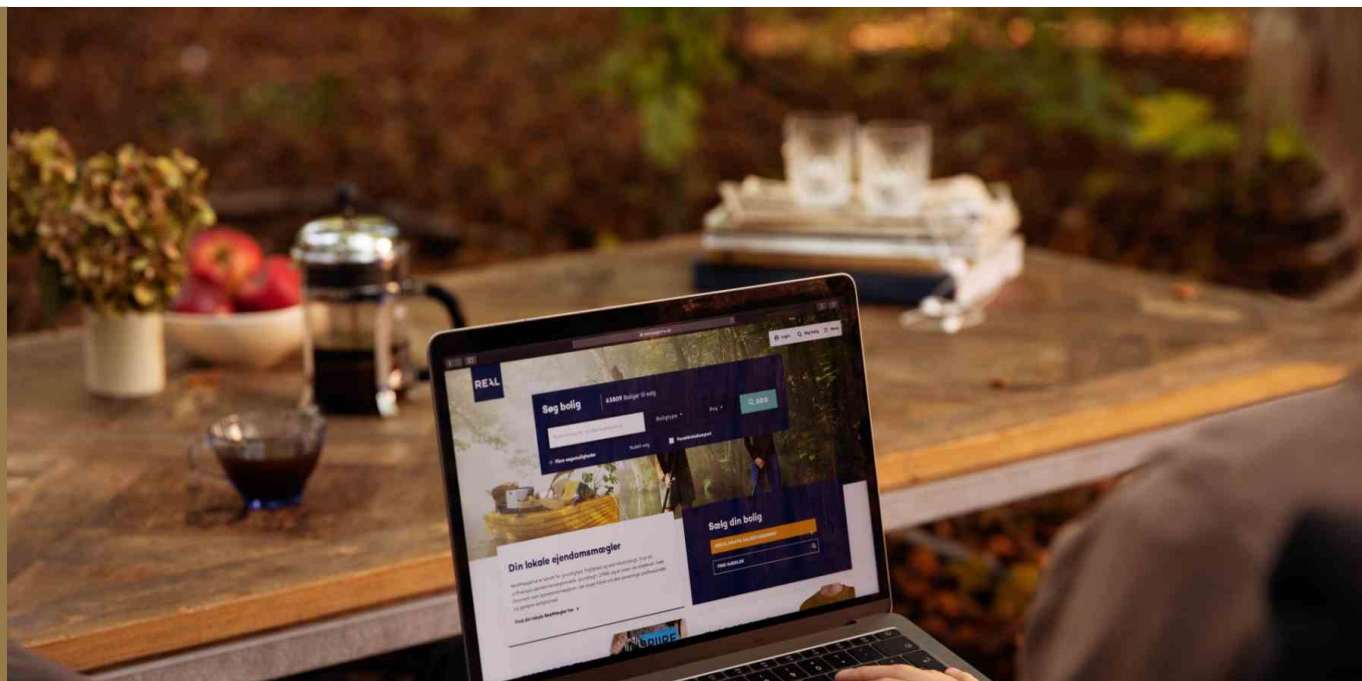
Guldkøber[®]

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