

## 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: Blåbjergvej 50, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris:: 2.995.000

Sagsnr.: 68306015  
Ejerudgift/md.: 5.224

Dato: 05-01-2024



### Beskrivelse:

Velholdt ejendom beliggende i Houstrup, på en 11.617 kvm stor grund tæt på Blåbjerg Plantage med alle dens mange vandre- motions- og ridestier, og i kort afstand til Vesterhavet og Houstrups attraktive badestrand. Man er også tæt på områdets 18 hullers golfbane, ligesom der er kun 10 minutter over til Filsø. Det tager 5 minutter at køre ind til Nr. Nebel hvor der er mange indkøbsmuligheder. En virkelig skøn plet midt i noget af vores allerflotteste natur.

Ejendommen har tidligere været benyttet som skovfogedbolig, og har et herskabeligt præg med store rum og lyse trægulve. Her er en flot anlagt indkørsel og en gårdsplads med masser af plads til parkering. I den lukkede og opvoksede have er der frugttræer og mange sol- og lækroge.

Ejendommen består af en privatbolig samt en udbygning der har været benyttet til personalerum. Herudover er der garage, en stor overdækning og et noget ældre hønsehus. 383 kvm. på ejendommen er registreret som erhvervsareal.

#### Hovedbygningen

Stueplan indeholder baggang med nedgang til kælder, og adgang til gæstetoilet. Herfra kommer man ind i et stort køkken med plads til spisebord. Desuden et gennemgangsværelse og et kontor. Meget stor og dejlig opholdsstue med pejs og udgang til terrassen.

Førstesalen er indrettet med et stort repos, et badeværelse, 2 børneværelser samt et stort soveværelse.

#### Udbygningen

Stueplan er indrettet med en del uopvarmede opbevaringsrum, og det er også her ejendommens fastbrændselsfyrr er placeret.

Førstesalen har tidligere været benyttet til personalerum, og her er to badeværelser samt et stort køkken og møderum.

Ejendommens indretning og beliggenhed midt i et populært turistområde giver mange muligheder. Kontakt os for en fremvisning, og oplev selv om dine idéer passer ind i disse omgivelser.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, Statens Ejendomsselskab.

**FREJA  
EJENDOMME**

---

**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: Mads Havstrup



Adresse: Blåbjergvej 50, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris:: 2.995.000

Sagsnr.: 68306015  
Ejerudgift/md.: 5.224

Dato: 05-01-2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 7k Houstrup By, Henne  
BFE-nr.: 100567550  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Off. vand  
Vej: Off. vej  
Kloak: Egen nedsivning  
Varmeinstallation: Fastbrændselsfy  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 2.995.000  
Grundværdi: 750.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.396.000  
Grundlag for grundskyld: 750.000

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer \***

Grundareal udgør: 11617 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogso  
plysning  
Hovedbyg.bebyg.areal: 137 m<sup>2</sup>  
- heraf erhverv: 20 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 28 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 90 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 197 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 433 m<sup>2</sup>  
- heraf garage: 45 m<sup>2</sup>  
- heraf udhus: 343 m<sup>2</sup>  
- heraf carport: 45 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 04-01-2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

Dok. om byggelinier, lyst 06.09.1956

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer på ejendommen medfølger. Der gives ikke garanti for funktionsdygtigheden.  
De på ejendommen værende varmepumper er midlertidige og medfølger ikke, men kan overtages mod betaling.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blåbjergvej 50, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris:: 2.995.000

Sagsnr.: 68306015  
Ejerudgift/md.: 5.224

Dato: 05-01-2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Chubb, policentr. .  
DKPKNA09915, kan ikke overtages  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringspræmien er anslået, da ejendommen indgår i en større portefølje

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 134.700 Forbrug: 14,8 rumm træ og 45.239 kwh el  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fastbrændsel og elvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens energimærke  
Det i salgsopstillingen medtagne varmeforbrug er baseret på det beregnede forbrug i.h.t. energimærkerne.  
Det høje forbrug skyldes, at man i energimærket har beregnet at udbygningens rum der plejer at være uopvarmede skal opvarmes med el.  
Se energimærkerne på de to bygninger.

#### 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 Rødt hus Gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød, Risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D, G

#### 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Der foreligger ingen offentlig vurdering af ejendommen, og der foreligger ingen ejendomsskattebillet. Vurderingen som er medtaget i salgsopstillingen, forsikring, grundlag for ejendomsværdibeskatning og ejendomsskatter må betragtes som absolut anslåede, og kan variere.**

Køber er opfordret til at undersøge priser på boliglån på portalen : <https://boligejer.dk/tjek-boliglaan>

**Køber skal påregne at kaminen skal udskiftes, da den er produceret før 2003  
Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F 0.**



Adresse: Blåbjergvej 50, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: 68306015  
Ejerudgift/md.: 5.224

Dato: 05-01-2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Grundskyld:	23.700,00	Kontantpris: 2.995.000,00
Husforsikring:	20.000,00	Tinglysningsafgift af skødet 19.850,00
Ejendomsværdiskat:	12.219,00	Omkostning til køberådgivning/berigtigelse, anslået 15.000,00
Renovation, anslået:	3.000,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 10.999,00
Skorstensfejerafgift, anslået:	1.200,00	
Skadedyr, anslået:	500,00	
Genbrugsordning:	2.072,50	
		I alt kr. 3.040.849,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	62.691,50	

**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: 150.000 Brutto **ex** ejerudgift: 18.210 md./ 218.519 år. Netto **ex** ejerudgift: 14.314 md./ 171.762 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05-01-2024. 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: 01/04-01/10 **Forbehold:**

**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: Blåbjergvej 50, 6830 Nørre Nebel  
Kontantpris:: 2.995.000

Sagsnr.: 68306015  
Ejerudgift/md.: 5.224

Dato: 05-01-2024

**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:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------