

REAL



Tyttebærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	97
Kontantpris	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.702	Grund m2	1.335
Byggear	1978		

Sagsnr. **478173**

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: Tyttebærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 478173
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 17.12.2025



Beskrivelse:

I den sydlige del af det meget attraktive Henne Strand tilbydes dette skønne murede hus med stråtag. Huset fremtræder såvel ude som inde i en særdeles god stand, hvilket også afspejles i udlejningsefterspørgslen. Her er virkelig skønne udearealer med en forholdsvis nyanlægt terrasse, der rummer en udendørs spa samt god mulighed for i løbet af dagen både at søge læ og følge med solen rundt.

Huset er godt og velindrettet med to dejlige badeværelser samt tre gode værelser. Desuden er der et skønt køkken med alt i hårde hvidevarer. Rumdelingen til stuen sker ved hjælp af den murede skorsten, hvor der er pejseindsats ind mod den velmøblerede stue.

Til ejendommen hører på husets bagside et godt skur, der er delt i to, således at det både kan benyttes af den private ejer samt ejendommens lejere.

Huset udlejes cirka 40 uger årligt og for godt og vel 170.000 til ejeren. For så vidt angår fremvisninger er dette alene muligt om fredagen, hvor der typisk er skiftedag.

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: Tyttebærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 478173
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 17.12.2025



Adresse: Tyttebærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 478173
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 17.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	1 amv Henne By, Henne
BFE-nr.:	5091099
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.669.000 kr.
Grundværdi:	1.337.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.135.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.069.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.335 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	97 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
- heraf Bygning 2	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.01.1931 - Dok om færdselsret mv, lyngslet mv.
Nr. 2 lyst d. 10.01.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 07.10.1998 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Lokalplan

Sommerhusområde ved Henne Strand.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Ingen jf. ejendomsdatarapport.

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: Tyttbærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 478173
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 17.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring CVR. Nr. 53370918
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. Der er udarbejdet revision til tilstandsrapporten den 01.09.2025.

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.

Beskyttet natur

Jf. ejendomsdatabaserne er der registreret beskyttet natur (hede) på ejendommen.

Udlejningsaftale

Der er indgået udlejningsaftale med Esmark.

Brændeovn

Dokument om aldersbestemmelse fra skorstensfejer foreligger. Af denne fremgår det, at brændeovnen er produceret i 2012 og således ikke skal skiftes ved et ejerskifte.



Adresse: Tyttbærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 478173
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 17.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.890	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	18.932	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	8.905	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	4.043	I alt	kr.	3.725.694
Grundejerforening	kr.	950			
Skorstensfejning	kr.	614			
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		44.420			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.082 md./ 240.987 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.106 md./ 193.268 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% 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: 16.12.2025
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: Tyttbærvej 28, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 478173
Ejerudgift/md.: kr. 3.702

Dato: 17.12.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.865.839	1.864.102	1.849.288	DKK	-0,09	113.619	25,00	3,67			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Henne Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

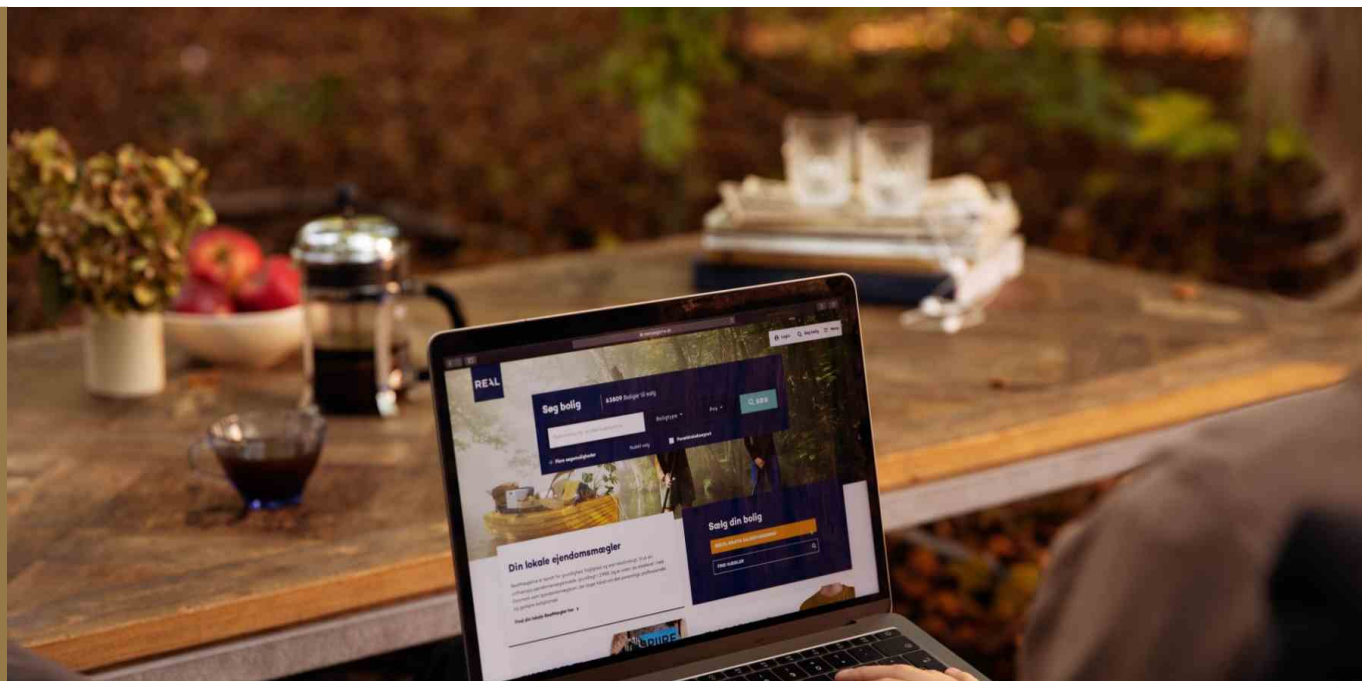
Guldkøber[®]

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