



REAL

Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	150
Kontant	6.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.341	Grund m ²	1.651
Byggeår	1998		

Sagsnr. **478244**

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: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026



Ikonisk hus beliggende ud til Lyngbo Hede ved Henne Strand

Det forunderlige ved "Palma" er, at sommerhuset, dets unge alder til trods, allerede har markeret sig som ét af Henne Strands mere ikoniske huse. Sommerhuset er banebrydende for sin tids bebyggelser: Bygget i sortmalet træ med listetagdækning af tagpap og voluminøse tagrender, en smuk asymmetrisk, muret skorsten og ikke mindst det pyramideformede ovenlys. Huset er et arkitekttegnet Blåbjerg-Hus fra 1998.

Med de godt 150 boligkvadratmeter i sommerhuset, hvortil kommer den selvstændige garagebebyggelse måtte man i sin tid erhverve sig jord fra naboen for at kunne holde sig inde for bebyggelsesprocenten, så her er der virkelig tale om et hus, som vil kunne rumme de fleste familiers sommerhusbehov. Vist udlejes huset, der bestemt også er også oplagt her-til, men det har været den private anvendelse, som i sin tid har været i højsædet hos bygherren. Dette ses også på kvaliteten i inventaret og interiøret, der blandt andet rummer et hvidmalet flygel.

Sommerhuset har en virkelig dejlig beliggenhed ud til det smukke, lyngklædte hedeområde, som kaldes Lyngbo Hede, der i den sydøstlige ende har den lille klittop, der i folkemunde kaldes Tuttets Bjerg. Arkitekten har naturligvis indtænkt udsigten til hedelandskabet i planløsningen, hvilket ses i blandt andet stuen og i soveværelset.

Huset ligger for området forholdsvis privat og tilkommes via indkørslen ad Drosselvej. Garagen og depotet ligger mod højre, og ligefrem finder du hoveddøren, bag hvilken entréen ligger. Huset er delt op i to afdelinger på hver sin side af køkkenet, alrummet og stuen, så det er oplagt for to familier at holde ferie her. I den ene afdeling er der to værelser samt badeværelse og gæstetoilet, medens der endvidere er to værelser mod nord. De nævnte badeværelser er spanskinspirerede med smukke fliser og lever fint op til "Palma"-navnet.

Selve rummet med køkkenet, alrummet og stuen er et kapitel hélt for sig, der vanskeligt lader sig beskrive. Rummet skal opleves. Lofterne af gips går

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.

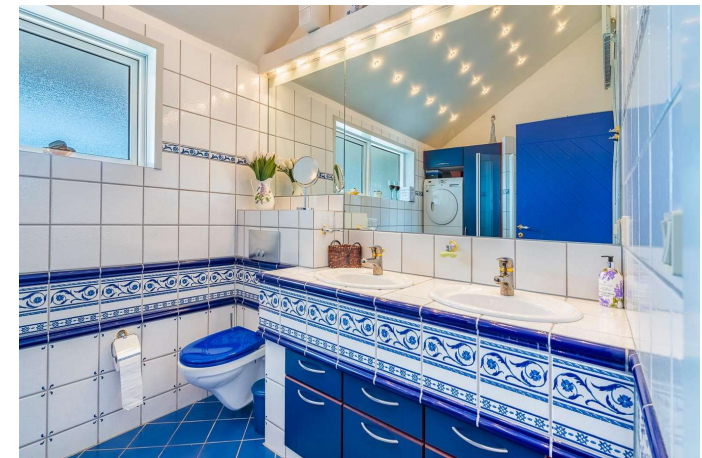
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen, R478

Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

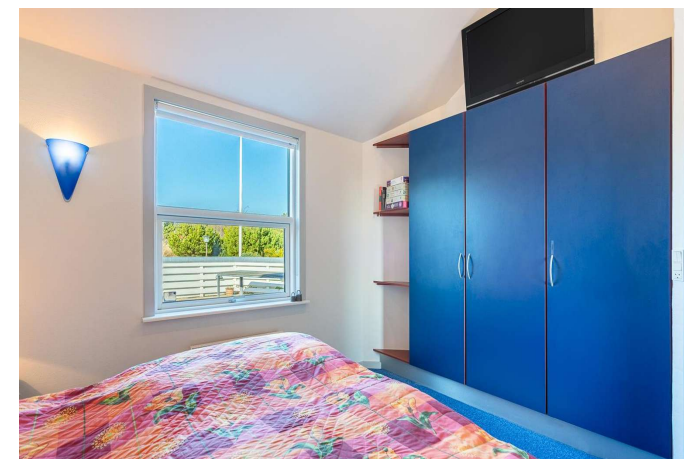
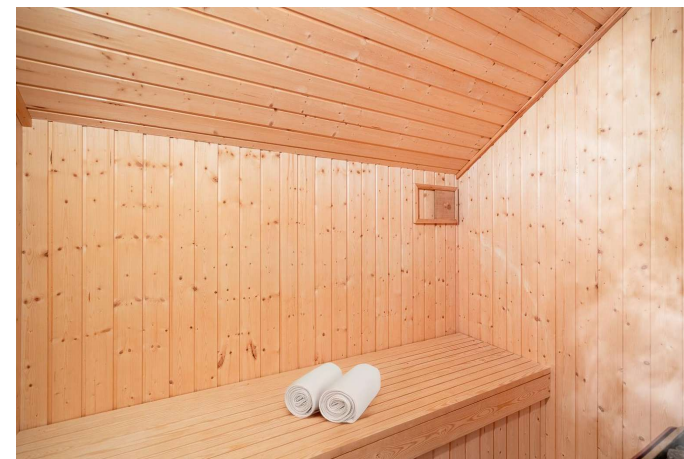
Dato: 29.08.2026



Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026



Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026



Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026



Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

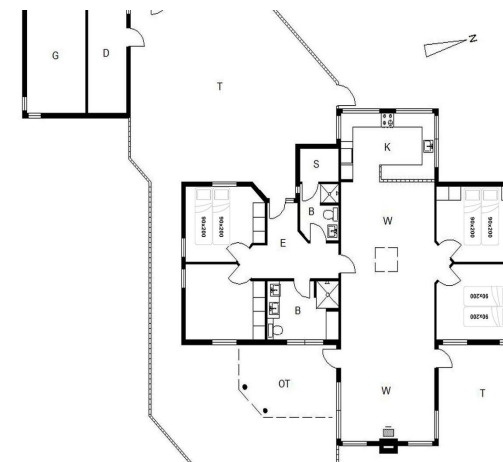
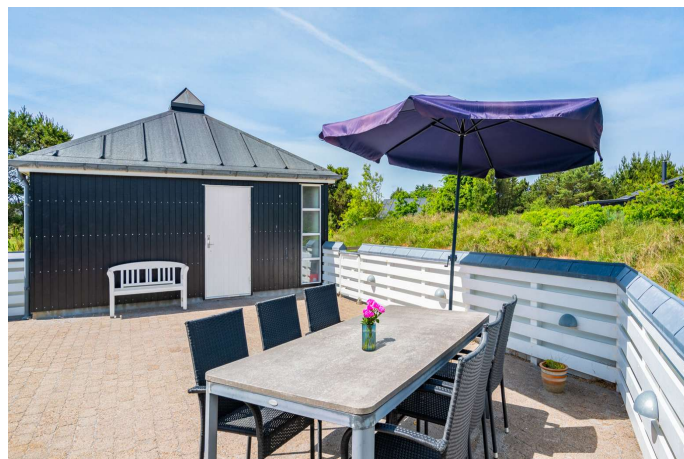
Dato: 29.08.2026



Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026





Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Varde
Matr.nr.: 1azv Henne By, Henne
BFE-nr.: 8019129
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.358.000
Grundværdi: 1.667.000
Grundforbedringsfradrag: 38.000 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.486.400
Grundlag for grundskyld: 1.303.200

Arealer**

Grundareal: 1.651 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 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: 05.01.1931 - Dok om færdselsret mv, lyngslet mv
- Nr. 2: 05.01.1970 - Dok om benyttelse mv
- Nr. 3: 28.01.1970 - Dok om forbud mod erhvervsvirksomhed mv (overf. ved arealoverf. fra 1 øk)

Planer

Kommuneplan 07.02.S01 - 07.02.S01
Lokalplan 07.02.L02 - Sommerhusområde ved Henne Strand

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: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Endelig 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Ejendommen har modtaget den endelige offentlige 2024-vurdering. Boligskatterne (ejendomsværdiskat og grundskyld) beregnes og opkræves fremadrettet på baggrund af denne vurdering.

Beskyttet natur

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

Habitatområde

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et habitatområde (Blåbjerg Egekrat, Lyngbos Hede og Hennegårds Klitter).

Brændeovn

Ejendommens brændeovn er produceret EFTER den 1. januar 2003.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 salgsoptillingens 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: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.781	Kontantpris	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	23.067	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation, anslået	kr.	2.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	144	I alt	kr.	6.547.850
Grundejerforening, Henne Strand	kr.	950			
Skorstensfejning 2026	kr.	639			
Forsikring	kr.	6.714			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 52.095			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.159 md. / 433.902 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.978 md. / 347.737 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: 31.07.2026

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.



Adresse: Drosselvej 8C, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 478244
Ejerudgift/md.: kr. 4.341

Dato: 29.08.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.046.000
Nr. 5: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Henne Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

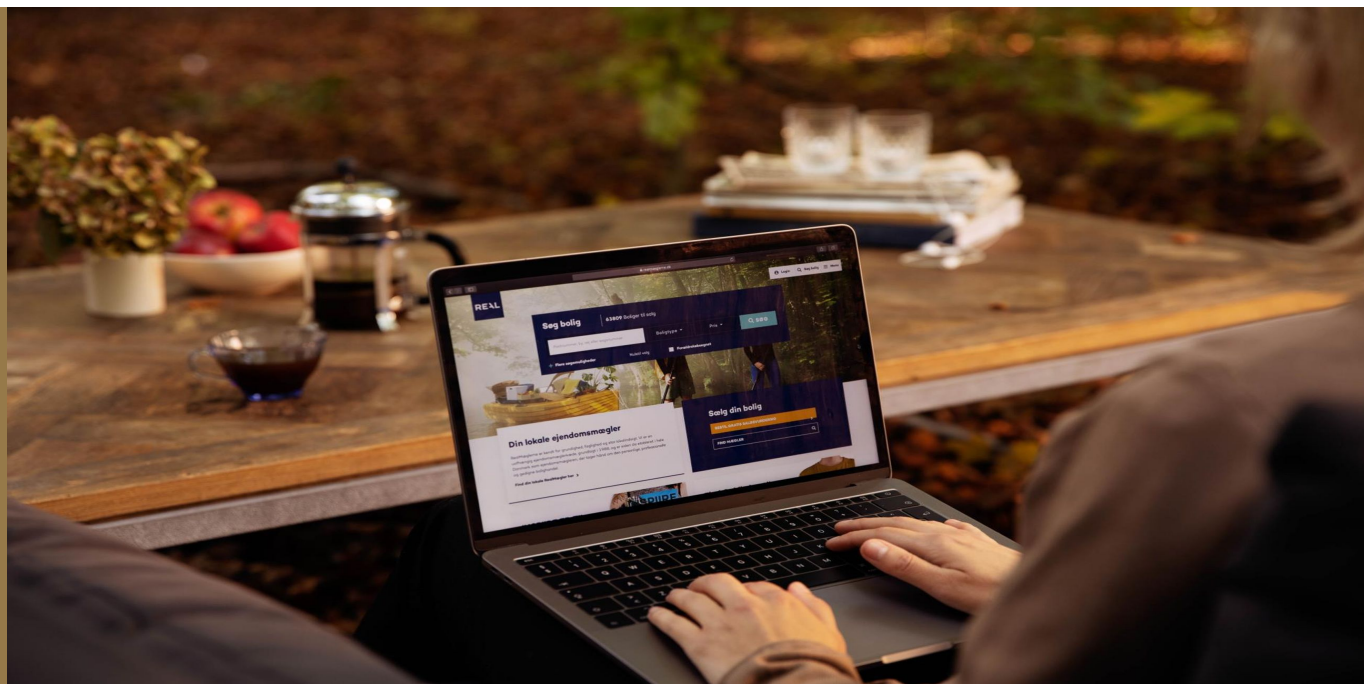
Guldkøber[®]

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