



REAL

Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	104
Kontantpris	7.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.854	Grund m2	9.960
Byggear	1978		

Sagsnr. **478177**

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: Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478177
Ejerudgift/md.: kr. 5.854

Dato: 01.02.2026



Beskrivelse:

Topbeliggenhed ved Henne Strand. Her er der mulighed for at genskabe en helt fantastisk HAVUDSIGT.

Slåenvej er formentlig Henne Strands mest eksklusive vej. Den ligger i gåafstand fra byen, og drejer man af på Hjelmevej ved Nordsø Klit for at svinge mod stik vest og direkte ind på vejen, pirres nysgerrigheden, efterhånden som man kører op ad klitten. I bunden af vejen finder man adressen Slåenvej 26, der altid har været meget højt oppe på listen blandt Henne Strands Top 10-beliggenheder.

På grunden ligger et ældre bjælkehus på cirka 100 m². Huset udlejes for omkring 150.000 årligt til ejer. Der foreligger tilstandsrapport og eleftersynsrapport på ejendommen.

Grunden er ganske unik og går praktisk talt helt ud i Vesterhavet. Ifølge tingbogsoplysningen udgør grundarealet 9.960 m², hvoraf de 8.765 ligger i det klitfredede område. Såfremt man ønsker at nedrive det eksisterende hus, giver lokalplanen rig mulighed for at bygge et nyt og tidssvarende hus.

Ejendommen er beliggende inden for område 7 i Lokalplanen for Henne Strand, som der her gives et kort uddrag af: Området er det største af lokalplanområderne, og der tillades som udgangspunkt en en bebyggelsesprocent på 15 (forhør nærmere!) samt en bygningshøjde på 6,5 meter. Grundet bygningshøjden gives der mulighed for at udnytte tagetagen. Terrasser ovenpå skal holdes under tagbebyggelsen. Der kan desforuden bygges garage og udhuse på samlet 60 m².

En ejendomstype med en beliggenhed, der kun meget sjældent udbydes til salg.

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: Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478177
Ejerudgift/md.: kr. 5.854

Dato: 01.02.2026



Adresse: Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478177
Ejerudgift/md.: kr. 5.854

Dato: 01.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	1 aoæ Henne By, Henne
BFE-nr.:	5091155
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:	6.369.000 kr.
Grundværdi:	2.394.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.095.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.915.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	9.960 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Andre bygninger:	0 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. 06.02.1963 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 3 lyst d. 24.07.1971 - Dok om fredning.

Lokalplan

Sommerhusområde ved Henne Strand.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

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: Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478177
Ejerudgift/md.: kr. 5.854

Dato: 01.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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. ejendomsdatarapporten er der registreret beskyttet natur på ejendommen (overdrev).

Klitfredningslinje og klitfredningsareal

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje. Der er på ejendommen registreret et klitfredningsareal på 8.785 m².



Adresse: Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478177
Ejerudgift/md.: kr. 5.854

Dato: 01.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 25.986	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.500.000
Grundskyld	kr. 33.899	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr. 5.421	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr. 3.250	I alt	kr.	7.554.498
Rottebekæmpelse 2026	kr. 109			
Grundejerforening 2026	kr. 950			
Skorstensfejning 2026	kr. 639			

Ejerudgift i alt 1 år 70.254

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.609 md./ 487.310 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.082 md./ 396.980 år v/24,40%
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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Slåenvej 26, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 478177
Ejerudgift/md.: kr. 5.854

Dato: 01.02.2026

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.

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Henne Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

REAL

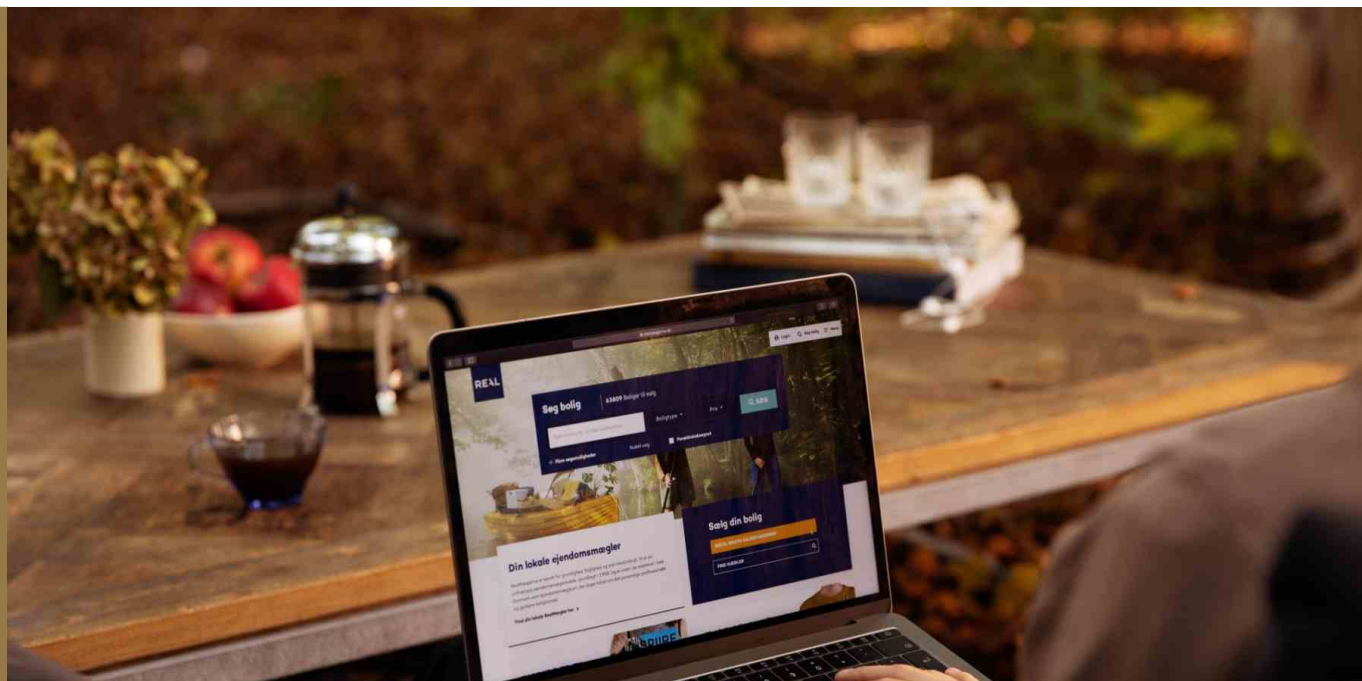
Guldkøber[®]

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