



REAL

Strandvejen 78, 6854 Henne

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	695.000	Erhverv m ²	16
Ejerudgift	1.184	Grund m ²	943
Byggeår/ombygget	1903/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **478215**

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: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026



Markant og rummelig villa i Henne St. By.

Historiefuld og hyggelig murstensejendom med central beliggenhed i Henne St. By. Huset er oprindelig opført i røde teglsten og med rødt tegltag og er siden blevet delvist vandskuret.

Hvis væggene kunne tale, ville denne villa kunne afsløre mange anekdoter. Således har den både fungeret som telefoncentral både før, under og efter krigen, og der har endvidere været drevet cykelforretning fra ejendommen.

Indretningen er både funktionel og hyggelig:

Indgang fra gårdsiden mod nord til entré med installation for vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der endvidere adgang til husets tagetage samt til badeværelse med klinker m. gulvvarme samt bruseniche.

Stort køkken med spiseplads. Sydvendt opholdsstue. Førgang. Tidligere erhvervsareal er i dag en slags multirum, hvor der let kan etableres liberalt erhverv, værelse eller lignende.

Tagetagen rummer foruden repos'et stort gavlværelse mod øst samt to værelser. Endvidere forefindes der toilet.

Der er desuden udhus og carport, ligesom der er en hyggelig baghave.

Ejendommen opvarmes med tre luft-til-luft varmepumper.

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: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026





Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026





Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026



Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026





Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026



Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 2o Fidde By, Henne
BFE-nr.: 7547645
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1903/1979

Arealer**

Grundareal: 943 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 16 m²
Garage: 30 m²
Udhus: 16 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 682.000
Grundværdi: 201.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 545.600
Grundlag for grundskyld: 160.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.02.1942 - Dok om forpligtelser overfor Henne Vandværk, akt H700
- Nr. 2: 09.02.1976 - Dok om byggelinier mv Vedr. 7 g, 72 x

Planer

Kommuneplan 07.01.BL01 - 07.01.BL01

Spildevandsplan: Kloakopland - HS04. Eksisterede kloakering for området er fælleskloakeret. jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt separat kloakering med ikrafttrædelse i 2069.

Tilbehør:

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

Køleskab m. frostboks, indbygningsovn, mikroovn, keramiske kogeplader (induktion), emhætte samt opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 13.436 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke D



Adresse: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.783	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	2.846	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Forsikring	kr.	4.954	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	708.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.213			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.886 md. / 46.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.123 md. / 37.472 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Strandvejen 78, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 478215
Ejerudgift/md.: kr. 1.184

Dato: 21.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 540.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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