

REAL



## Hennebysvej 15, 6854 Henne

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>256</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>4.025</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.769</b>
Byggeår/ombygget	<b>1985/1992</b>		

Sagsnr. **478230**

**RealMæglerne** Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / [www.realmaeglerne.dk/norrenebel](http://www.realmaeglerne.dk/norrenebel)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026



### Poolhus i Henneby med 6 gode soverum.

Vandskuret og hvidmalet poolhus i spanskinspireret stil og med god udlejning. Huset er højt beliggende på dejlig grund i Henneby tæt på campingpladsen og ikke langt fra Henne Strand. Der er etableret beach volley på en del af grunden til stor fornøjelse for husets lejere og brugere.

Huset indeholder i alt seks værelser og to badeværelser. Disse er delt op i to afdelinger med alrummet og poolafdelingen som en naturlig adskillelse.

Entré med vandskurede vægge. Tre værelser med dobbeltsenge. Badeværelse med bruseniche samt vm + tt.

Åbent køkken-alrum og stue.

Moderne køkkenniche med to køleskabe, indbygningsovn, keramiske kogeplader samt emhætte og opvaskemaskine.

Poolafdeling med stor swimmingpool. Ønsker man et spil bordtennis, er der også plads til dette.

Bag poolen en værelsesafdeling med to soveværelser med dobbeltsenge, værelse med to enkelt senge samt badeværelse med bruseniche.

Fritidshuset blev i 2025 udlejet for 237.000 til ejer + forbrug.

### 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.

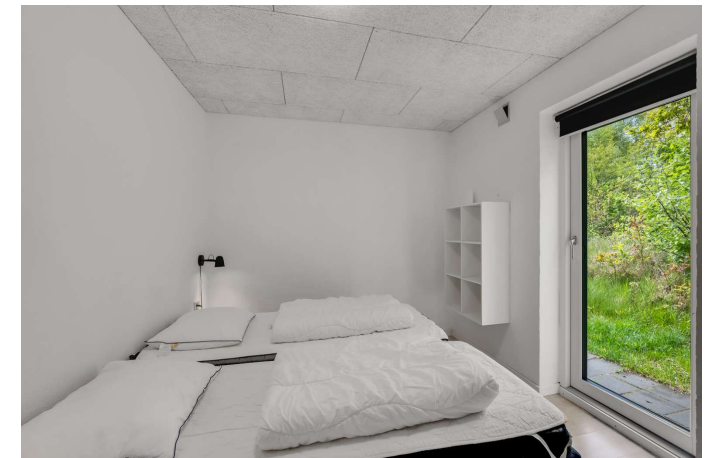
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen, R478

Adresse: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026





Adresse: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026

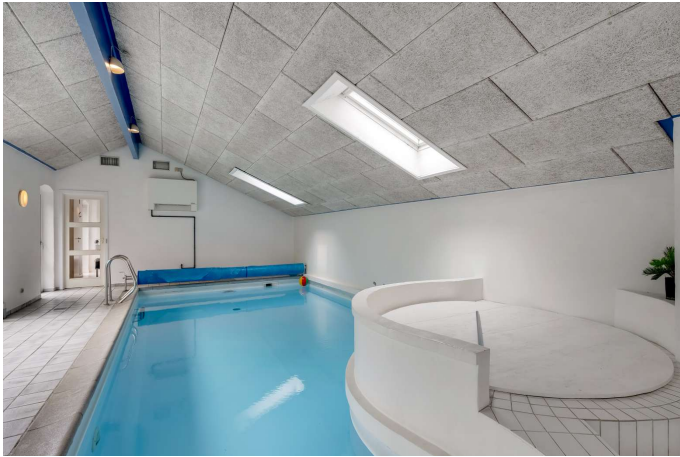




Adresse: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026

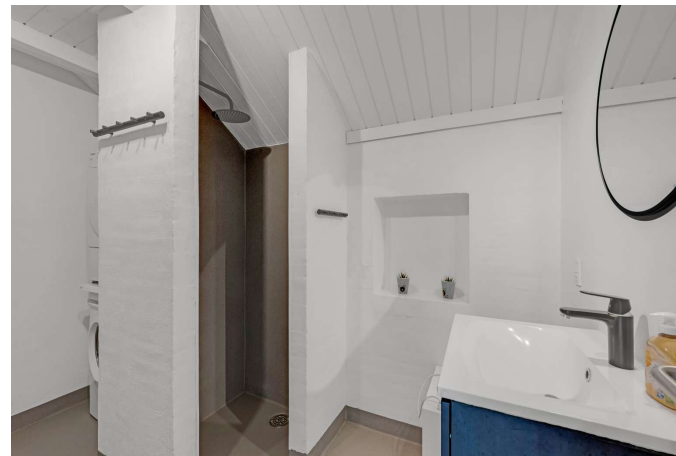




Adresse: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026

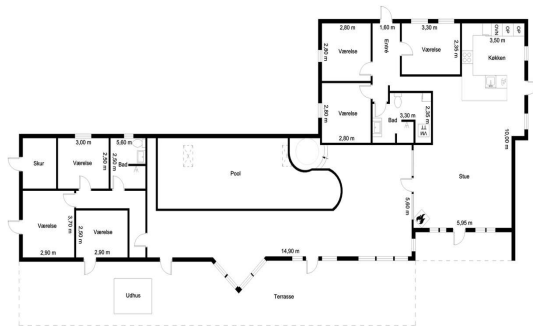




Adresse: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026



Adresse: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 7s Henne By, Henne  
BFE-nr.: 5091589  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1985/1992

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.595.000  
Grundværdi: 1.411.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.876.000  
Grundlag for grundskyld: 1.128.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.769 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 195 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 256 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

**Planer**

Kommuneplan 07.03.S01 - 07.03.S01

Spildevandsplan: Kloakopland - HB03b. Eksisterende kloakering for området er spildevandskloakert. Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakforhold.

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: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026

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 forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

**Udlejningsaftale**

Der er indgået udlejningsaftale med Dancenter.

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: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.668	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	19.980	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, aconto 2026	kr.	6.133	I alt	kr.	4.231.050
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Grundejerforening, anslået	kr.	500			
Forsikring	kr.	5.817			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.297			

**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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.455 md. / 281.457 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.797 md. / 225.568 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: Hennebysvej 15, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 478230  
Ejerudgift/md.: kr. 4.025

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. 2: hovedstol kr. 1.396.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 686.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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