

## Salgsopstilling

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: Porsevej 19A, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 20000951  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 27.3.2025



### Beskrivelse:

Tæt ved en af Danmarks bedste badestrande og den hyggelige badeby Henne Strand ved Vesterhavet ligger et klassisk murstenshus med mange muligheder. Omkranset af det naturskønne klitlandskab finder man den solide ejendom, som er blevet gennemrenoveret, og med den fordel, at villaen er uden bopælspligt. I kombination med en moderne privatbolig er ejendommen indrettet med henblik på at drive Bed & Breakfast, men det er også oplagt at udleje hele herligheden, ligesom man kan samle familie og venner under ét tag. Til huset hører to solrige og læfulde terrassemiljøer.

### **Kystnær natur, sandstrand og feriestemning**

Ejendommen ligger midt i det flotte klitlandskab få skridt fra bylivet og Vesterhavet i Henne Strand. Nærmiljøet er karakteriseret af klitter, hedelandskab og store skovområder, og den omfangsrige Blåbjerg Klitplantage byder på mange gode vandrestier og motionsruter tæt på matriklen.

Henne Strand er en indholdsrig ferieby, som er spækket med hyggelige caféer, restauranter og butikker, der summer af liv side om side med klitterne, sandstranden og det blågrønne hav. På alle årstider er der liv i byen, men særligt i sommermånederne er der meget aktivitet, og i nærheden er der også en god golfklub. Flere badebyer frister langs vestkysten, og eksempelvis er Blåvand Strand, Hvide Sande og Søndervig et besøg værd. Ved Blåvandshuk kan man gå på opdagelse i det populære bunkermuseum Tirpitz.

### **Klassisk charme i nutidige klæder**

Den røde murstensvilla fremtræder velholdt og med et traditionsrigt udtryk, hvilket det sorte, halvvalmede tegltag og de hvide sprossevinduer bidrager til. Taget blev lagt i 2019, og den grundige modernisering af huset blev afsluttet i 2020. Inden døre møder man derfor et lyst og moderne hjem, omend charmen er fastholdt med profilerede vægpaneler og fyldningsdøre fra Swedoor. Sollyset strømmer ind gennem sprossevinduerne. Farverne i landskabet er videreført i indretningen med rolige, blå toner, der matcher havet, samt mønstre i tapeten og hvidmalede listeløfter, som henleder tankerne på 1930'ernes badehoteller.

(fortsættes på næste side)

### 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: Christopher Thimsen

---

Adresse: Porsevej 19A, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 20000951  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 27.3.2025

---

### Planløsning med muligheder

Stueetagen er afsat til den primære beboelse, mens overetagen er optimeret til Bed & Breakfast-udlejning. Der er i alt fem værelser med privat bad til udlejning. Et stort køkken-alrum udgør boligens primære opholdsrum nedenunder, og det er herfra, man tilgår de to store træterrasser af sibirisk lærketræ, der er placeret på vestsiden og sydsiden af huset.

Selve køkkenet er et nydeligt eksemplar i landlig stil fra Vordingborg Køkkener med Quooker-armatur og amerikanerkøleskab. Ligeledes bidrager de lyse og støjdæmpende Pergo-gulve til den behagelige atmosfære i hjemmet, og når årstiden er til det, beriger brændeovnen også stemningen. Der er endda en brændeovn i entréen, som endvidere er udstyret med gulvvarme, hvilket også kendetegner badeværelserne i stueetagen. Badeværelser er der to af i stueetagen foruden to reelle værelser samt et bryggers og serveringsrum med et mindre køkken. Ovenpå venter yderligere fire værelser og fire badeværelser.

Adresse: Porsevej 19A, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 20000951  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 27.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Varde  
Matr.nr.: 1ahv Henne By, Henne  
BFE-nr.: 5090995  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1972

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.925.000,00  
Grundværdi: 521.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.540.000,00  
Grundlag for grundskyld: 416.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab, Thermex emhætte, Siemens ovn, Siemens glaskeramisk kogeplade, Siemens opvaskemaskine, Hoover vaskemaskine, Hoover tørretumbler, Volta støvsuger, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1379 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	168 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	129 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	297 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021 - Varde Kommune
- Plan - 07.02.S01
- Plan - 07.02.R05
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2023-2026 - Kystturisme og sommerhusområde
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2015 - Kystturisme og sommerhusområde
- Plan - Udviklingsstrategi 2018-2021
- Plan - Tematillæg til Udviklingsstrategi 2018-21 - Kystturisme og nyt sommerhusområde
- Plan - Planstrategi 2023 - 2026

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Nr. 07.02.L02: Plan - Sommerhusområde ved Henne Strand
- Nr. 111: Plan - Sommerhusområde ved Klitgaarden, Porsevej 19, Henne Strand

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Henne Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Porsevej 19A, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 20000951  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 27.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.037,00 Forbrug: 3.257 liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Fyringsgasolie: 3.257 liter, kr. 31.923

- Elektricitet: 2.057 kWh, kr. 4.114

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

Der findes to brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

##### **Grundejerforening grundskyldsbeskatning:**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Porsevej 19A, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 20000951  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 27.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.854,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 7.377,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 1.764,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,52	I alt
Grundejerforening	kr. 950,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 1.112,16	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 115,48	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.740,16	

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.051 md./ 396.615 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.514 md./ 318.164 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: 27.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Porsevej 19A, 6854 Henne  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 20000951  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 27.3.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	-0,08			0				
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	0			0				

#### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

#### Udlejning:

Lejeindtægt via Hansens Feriehusudlejning (halv sæson) ved max 8 personer (op til 12 personer er muligt i ejendommen):

2023: 140.000 kr

2024: 120.000 kr

Estimeret lejeindtægt via Hansens Feriehusudlejning for hele udlejningsåret er kr. 220.000 - kr. 230.000,- til ejer (v. max 8 pers).