

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: Dyrebyvej 21, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28590000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 20.6.2025



Beskrivelse:

I et udsøgt naturområde i Dyreby mellem grønne enge, imponerende skovområder og bredde vidder ligger dette mageløse stråttækte fritidshus placeret. Den idylliske, vestjyske karakter breder sig over hele ejendommen, der i alt rummer 2,5 tønder land. Boligen har en helt særlig, historisk stemning, som især kommer af det gennemgående materialevalg af ejer arkitekt Jørgen Overby, der har speciale i bevaringsværdige bygninger. Frem til år 2019 har ejendommen gennemgået en gennemgribende istandsættelse.

I samarbejde med tidligere medejere Heidi og Thomas Dinesen er fritidshuset fuldstændig restaureret med indretning af to ferieboliger.

Den tolængede ejendom består derfor nu af to sammenhængende boliger, begge med et gennemgående eksklusivt og autentisk udtryk, hvor respekt for naturen og historien er i fokus. Massive Dinesen-planker er brugt til vægbeklædning, lofter og gulv, hvilket giver en æstetisk feriestemning i særklasse.

Et touch af det gamle Vestjylland

Grønne træer omkranser den flotte, lave klitgård på Dyrebyvej 21. Her mødes man af en ejendom med usandsynligt fine detaljer, en velbevaret sjæl og en tro autenticitet. Den hvide facade brydes af grønne vinduesrammer, der matcher dørene, som i den ene længe udgøres af en imponerende port med dobbeltdør. Herover sætter et fantastisk, udsmykket vindue den helt rette atmosfære, inden man træder ind i ferieboligen.

Denne længe har brede egeplankegulve og loft til kip i køkken-alrummet, hvor en rustik bekkasinovn er placeret. Det sofistikerede køkken går igen i begge ferieboliger og udgøres af et simpelt fundament med kvalitetselementer og induktionskogeplade.

På den anden side af køkkenet ligger en skøn stue, hvor et muret ildsted skaber et formidable lune, og derudover rummer denne længe et disponibelt rum, et dejligt badeværelse og to lækre værelser, hvoraf det ene er placeret på førstesalen og har hyggelige skråvægge. Heroppe giver en repos en flot udsigt over gang og køkken, og den skønne trappe er speciallavet og ligeledes udformet af massive Dinesen-planker.

(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: Christian Ahm Pedersen

Adresse: Dyrebyvej 21, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28590000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 20.6.2025

Et reetableret gammelt hus med kvalitet

I den anden længe er der lagt brede Douglasplanker, og her kommer man direkte ind i det flotte køkkenalrum, der har samme køkkendesign som i den anden bolig. Herude er desuden et stort, åbent ildsted, og på endevæggen er Dinesen-planker malet i en flot, turkis farve, der skaber dybde til rummet.

Fra alrummet er der adgang til badeværelset, som har et eminent udtryk med gamle, hollandske fliser i brusenichen og sorte klinker på gulvet, der desuden byder på gulvvarme. Herudover er der to lyse værelser med en elegant og rummelig gavlstue, hvor gulmalede plankevægge skaber et mageløst udtryk, der kun forstærkes af den fine bekkasinovn. Her er der direkte udgang til haven mod syd, og for at sætte et unikt punktum er døren ind til stuen en Kanneleret Louis Seize-dør med smedet klinkefald.

Mageløse muligheder og berigende beliggenhed

De to ferieboliger er på hver 90 kvadratmeter, og ejendommen kan også sagtens anvendes som én stor bolig på 208 kvadratmeter til den store familie, der leder efter noget specielt i deres feriehus. Dem, der måske er på udkig efter en jysk, autentisk ro og en ægte sjæl i sofistikerede og eksklusive rammer. Her vil dette fantastiske fritidshus være ideelt med både udtryk og beliggenhed.

Ejendommen placerer sig nemlig i en lille skovkile, og man kan gå til Dyreby Plantage på få skridt. Den brusende vestkyst ligger heller ikke langt væk, og efter en kort køretur er man ved Hennes fantastiske badestrand eller Ho Bugts storslåede natur. Samtidig er man tæt på Hennes faciliteter, og man kan cykle til Dagli'Brugsen i Outrup på ti minutter.

Man behøver dog slet ikke rejse for langt ud i landet for at finde grønne arealer, for til ejendommen hører en fantastisk, stor naturgrund. Her er der masser af plads til at nyde den idylliske fred, og man kan opholde sig fuldstændig ugeneret og føle sig som i ét med naturen. Det imponerende skovområde omkranser grunden og samler den autentiske vestjyske stemning.

Adresse: Dyrebyvej 21, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28590000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 20.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelsen
Kommune: Varde
Matr.nr.: 14b Dyreby By, Henne
BFE-nr.: 5089954
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1873 / 1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.268.000,00
Grundværdi: 410.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.014.400,00
Grundlag for grundskyld: 328.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 12780 m²
- heraf vej: 790 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 170 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 10 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - Varde Kommune
- 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
- Plan - Tematillæg til Planstrategi 2023-2026 - Kystturisme og sommerhusområde

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen skovbyggelinjer.

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 4.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab, køle-/fryseskab, komfur, ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dyrebyvej 21, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28590000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 20.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 56.700,00 Forbrug: 32.801 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det angivne varmeforbrug stammer fra energimærket, men sælgers faktiske varmeforbrug er væsentligt lavere end det jf. energimærket beregnede.

Sælgers faktiske elforbrug inklusive el til varme og almindeligt elforbrug for år 2023 udgjorde kr. 11.545,79, mens sælgers faktiske elforbrug inklusive el til varme og almindeligt elforbrug for perioden 01.04.2024 til 31.12.2024 udgjorde kr. 9.572,76.

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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 salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Dyrebyvej 21, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28590000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 20.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.173,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.806,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.876,99	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.567,52	I alt
Skorstensfejning	kr. 904,68	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 152,51	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.481,14	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
		m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.429 md./ 197.143 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.187 md./ 158.245 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: 11.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Dyrebyvej 21, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28590000059
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 20.6.2025

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
--------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	-----------------------	-----------------------