

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: Tjørnevænget 24, 5631 Ebberup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.490

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

På Helnæs er naturen nærværende. Landskabet inviterer til aktiviteter i det fri. Havet drager. Det hele spiller sammen i en harmoni, som skaber en ro af en anden verden. Denne tager man absolut del i, når man rykker ind i dette sommerhus, der har en sublim udsigt over havet. Samtidig er placeringen høj og tilbagetrukket, så alt er godt på ejendommen, selv i stormvejr. Selve huset er renoveret mellem 2022 og 2023, og alt er udført af professionelle, hvorfor kvalitet og beliggenhed går hånd i hånd.

Omgivelser i særklasse

På Helnæs oplever man en fremragende kombination af fladt og bakket landskab, der skaber en dynamik, som er værd at udforske til fods eller på cykel. Den varierede natur giver et rigt fugleliv med mange arter, og der er også flere typer fisk i området. Bobakkerne og Galgebakken giver et forhøjet perspektiv over omgivelserne, ligesom Maden er et forrygende sted at vandre. Endelig er det værd at slå vejen forbi Helnæs Mølle og Helnæs Fyr.

Selve stranden, der ligger få hundrede meter fra boligen, bliver ikke overbefolket. De rolige omgivelser er meget tiltalende, og der er en badebro. I forbindelse med stranden finder man også store, grønne arealer med fodboldbane til fri afbenyttelse.

Der er cykelafstand til Helnæs Is og Helnæs Kro, og søger man en afveksling med byliv, er der knap en halv time til Assens og mindre end en time til de mange butikker, spisesteder og kulturlivet i Odense.

Udsigt og særlige løsninger

Den nære relation til vandet sikrer en fantastisk udsigt fra både hus og have. Sidstnævnte er udført med en kombination mellem flisebelægning, en bred hårdtræsterrasse og græsplænen med nedgravet trampolin og mulighed for bålplads. Haven skråner let ned mod vandet, hvilket gør udsigten endnu mere formidabel, da intet i forgrunden skæmmer. Der er et uhindret udsyn over det store hav, hvor Bøjden og Illumø dukker op og bryder alt det blå på elegant vis. Beliggenheden i bunden af det lukkede vænge sikrer en fortryllende fred og ro.

(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: Morten Nyegaard

Adresse: Tjørnevænget 24, 5631 Ebberup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.490

Dato: 14.4.2025

Udefra præsenterer sommerhuset sig i den helt rette stil. Den sorte facade får følgeskab af hvidrammede vinduer og et klassisk saddeltag. Taget er skiftet under førnævnte renovering, hvor der i det hele taget er foretaget markante forbedringer af boligen. Her er der nemlig også efterisoleret, etableret solceller, opgraderet interiør såsom badeværelserne og køkkenet, fornyet kloak og nedløb. Efterisoleringen og solcellerne gør sommerhuset dejligt energivenligt. Ydermere er dele af gulvene skiftet, mens andre er afhøvlede og hvidolieret, lofterne er fornyet, og det store, disponible rum er gjort klar til alskens muligheder. Flisebelægningen og terrassen er i øvrigt fra samme periode, hvor man også har opført to skure. Ydermere er der et godt brændeskur, som er opført i 2023.

Der er gennemgående anvendt kvalitet, og det er eksempelvis tydeligt i køkkenet, hvor de stilrene Svane-elementer præsenterer sig flot med støvgrønne fronter i en optimal hesteskoform. Der er åbent til alrummet og stuen, som i begge afsnit har dobbeltdøre til udearealet. Særligt fra stuen oplever man udsigten på aller fornemmeste vis via den brede række høje vinduer. Huset rummer tre værelser, et større soveværelse og to badeværelser. Begge badeværelserne er med brusenicher og elegante moduler med helstøbte håndvaske, og derudover har det ene badeværelse store, grå fliser og et væghængt toilet. Der er direkte adgang til det todelte disponible rum, som åbner for en masse muligheder. brusenicher og elegante moduler med helstøbte håndvaske, og derudover har det ene badeværelse store, grå fliser og et væghængt toilet. Der er direkte adgang til det todelte disponible rum, som åbner for en masse muligheder.

Adresse: Tjørnevænget 24, 5631 Ebberup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.490

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Assens
Matr.nr.: 14q Helnæs By, Helnæs
BFE-nr.: 2688383
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1970 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.590.000,00
Grundværdi: 1.276.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.072.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.020.800,00

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

Tilbehør:

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

AEG køle-/fryseskab, AEG opvaskemaskine, LG vaskemaskine, AEG Tørretumbler (mindre bule i front/side), emhætte, AEG indbygningsovn, AEG keramisk kogeplade.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Arealer*

Grundareal udgør: 1150 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 122 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Andre bygninger: 7 m²
-heraf Udhus 7 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
- Kommuneplan: Helnæs sommerland
- Kommuneplan: Planstrategi 2015
- Kommuneplan: Tillæg til planstrategi 2015
- Kommuneplan: Planstrategi 2019
- Kommuneplan: Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:
- Nr. 2F101: Lokalplan: Lokalplan nr. II-F101 for et sommerhusområde på Helnæs

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:
- Spildevandsplan: HE03 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 16.10.1940 lbnr. 912616-39 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 39_A_190
Nr. 2 lyst d. 24.10.1967 lbnr. 912617-39 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv Filnavn: 39_B_105
Nr. 3 lyst d. 26.06.1970 lbnr. 912619-39 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv Filnavn: 39_L_476
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Helnæs Sommerland Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Tjørnevænget 24, 5631 Ebberup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.490

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker ikke svamp, insekt, råd og udvidet vandskade der opstår i eller udbreder sig fra tag i beboelse 122m², fra badeværelse mod øst i beboelse 122m², fra tagrum i beboelse 122m², fra vinduer i beboelse 122m², fra badeværelse mod øst i beboelse 122m², fra tag i beboelse 122m² eller fra badeværelse mod øst i beboelse 122m²

Brændeskur 3m² er ikke omfattet af forsikringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

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.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Tjørnevænget 24, 5631 Ebberup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.490

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.567,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 11.433,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 3.938,42	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.518,00	I alt
Grundejerforening	kr. 700,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejning	kr. 628,95	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyr	kr. 70,95	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Jordflytning	kr. 28,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.884,52	

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.216 md./ 338.594 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.331 md./ 267.969 år v/ 27,08 %

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: 14.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tjørnevænget 24, 5631 Ebberup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 10000860
Ejerudgift/md.: kr. 2.490

Dato: 14.4.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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.

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 ejendomsskattereformen. 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.

Udlejning:

Køber gøres opmærksom på, at sommerhuset er udlejet gennem Novasol