

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Lindhovedvej 29, Helnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025



### Beskrivelse:

Det er en helt særlig kombination af landlig idyl, enestående natur og en panoramisk udsigt over Lillebælt og Det Sydfynske Øhav, man møder her på kyststrækningen af Helnæs. Blot få hundrede meter fra vandkanten og Helnæs Fyr ligger denne historiske landejendom. Hovedhuset er fra 1859 og fremtræder med et nyere stråtag, hvide sprossevinduer og en gulmalet facade, der matcher de omkringliggende udbygninger. Det firelængede bygningsværk omkranser en gårdhave af pigsten, og på grunden er der også fine stensætninger. I udgangspunktet overtager man et grundareal på 7.500 kvadratmeter, men har mulighed for at tilkøbe et større grundstykke ned til vandet.

### Fredsommelighed, havudsigt og natur

Med bopæl på Helnæs' sydvestlige spids er man garanteret en fredelig og ugeneret tilværelse. Nærområdet er først og fremmest kendetegnet af åbne vidder med marker og enge, som foranlediger et frit udsyn over Lillebælt helt fra syd og vestover mod nord. Helnæs Fyr knejser lige fremme, og sammen med den livlige skibstrafik på vandet, kigget til Als, solnedgangen og årstidernes skiften bidrager det til en smuk og spændende udsigt. Som det fremgår af udsigten, er der meget kort afstand til vandet og strandkanten.

Helnæs er en halvø med et spændende naturlandskab. På den nordlige del af øen kan man vandre i det bakkede terræn i Bobakkerne og Helnæs Ås, og også Helnæs Mølle og den hyggelige Helnæs By, der ligger længere mod syd, er begge værd at besøge. Nærmere ejendommen har man det anseelige naturområde Helnæs Made, hvor en mangfoldighed af fuglearter holder til. På modsatte side af øen finder man Helnæs Camping og Helnæs Strand, der ligger i tilknytning til byen. Ligeledes er der et væld af udflugtsmål på Sydfyn både i form af storslået natur såvel som større byer, hvoraf man kan køre til Assens på omtrent 20 minutter.

(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: Lindhovedvej 29, Hølnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025

---

### Historisk og stemningsfuld

Lindhovedgård er en sjælfuld og historisk ejendom. Den blev opført sammen med nabogården af to brødre, som angiveligt trak lod om, hvem der skulle have hvilken ejendom. Ydermere indgår Hølnæs Fyr i ejendommens historie, idet grundarealet til fyret oprindeligt blev udstykket fra Lindhovedgård i slutningen af 1800-tallet. Det historiske islæt er velbevaret i udtrykket af hovedbygningen, og der er i det hele taget mange originale detaljer på matriklen.

Beboelsen er imidlertid mere tidssvarende - kendetegnet af lyse elementer og moderne bekvemmeligheder. Stueetagen er afsat til en stue, et stort spisekøkken, tre værelser, et badeværelse med hjørnekar, et gæstetoilet og et bryggers. To af værelserne fungerer som gennemgangsrum og ligger i forlængelse af stuen. Førstesalen er uudnyttet og rummer, ligesom de store udbygninger, et væld af muligheder.

Adresse: Lindhovedvej 29, Helnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025

**Matrikelbetegnelse og grundareal**

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 22f	2150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Matr. nr. 22a	5350 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt	<u>7500 m<sup>2</sup></u>	<u>0 m<sup>2</sup></u>

Arealerne fremgår af Tingbog

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 2 Stald til svin	123 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 3 Stald til svin	220 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 4 Stald til svin	260 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 5 Maskinhus, garage mv.	70 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Nr. 7 Anden bygning til landbrug mv.	379 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Bygningsarealer i alt	<u>1052 m<sup>2</sup></u>	<u>m<sup>2</sup></u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

**Maskiner og staldinventar**

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: ingen,

**Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at jorden er helt eller delvist bortforpagtet

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

**Flyvehavre og bjørneklo**

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme

**Momsreguleringsforpligtelse**

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er.

Adresse: Lindhovedvej 29, Hølnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 22f Hølnæs By, Hølnæs m.fl.  
BFE-nr.: 8348675 m.fl.  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Kombifyr, halm/brænde  
Opført/ombygget år: 1858 / 1950

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 2.695.000,00  
Grundværdi: 1.220.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.156.000,00  
Grundlag for grundskyld: 8.800,00

\* 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):

Køleskab, kummefryser, opvaskemaskine, vaskemaskine, emhætte, indbygningsovn, keramiske kogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Arealer\*

Grundareal udgør:	7500 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	0 m <sup>2</sup>
-heraf Erhverv	1010 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	0 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	1052 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til svin	123 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til svin	220 m <sup>2</sup>
-heraf Stald til svin	260 m <sup>2</sup>
-heraf Maskinhus, garage mv.	70 m <sup>2</sup>
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	379 m <sup>2</sup>
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

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

#### Servitutter:

6.6.1856 Dok om vej mv, Vedr 96  
21.10.1856 Dok om at oldtidsminder skal bevares, Vedr 22A  
28.8.1896 Dok om fredning, Vedr 22A  
30.3.1900 Dok om færdselsret mv, adgangsret til stranden, Vedr 22A  
13.3.1914 Dok om vandstandsregulering mv, Vedr ej 22F  
16.8.1933 Dok om vandforsyning mv, brønd mv, Vedr 22F  
16.10.1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 22A, 22F  
26.10.1954 Dok om fredning, Vedr 22A  
22.7.1957 Dok om byggelinier mv  
13.1.1964 anm byrder Dok om fredning, Vedr 22A, 22F  
7.3.1972 Dok om fredskov mv, Vedr 96  
27.9.2000 Dekl. ang. naturgenopretning Vedr. 19M

#### Fortsættes på side 5

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:  
- Plan - Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune  
- Plan - Planstrategi 2023  
- Plan - Planstrategi 2015  
- Plan - Tillæg til planstrategi 2015  
- Plan - Planstrategi 2019  
Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:  
- Kloakopland - HE08  
- Kloakopland - HE08

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er pålagt fredskovspligt.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Der er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der er registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen.

Der er beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Lindhovedvej 29, Hølnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Rørskade er kun dækket på beboelsen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 54.200,00 Forbrug: 27,5 rummeter kløvet brænde

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr, halm/brænde

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: G

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Frastykning:**

Ejendommen udbydes med et anslået grundareal på 7.500 m<sup>2</sup>, eftersom

landbrugsjorden frastykkes ved handel og ikke er i udbud.

Det samlede grundareal før frastykning udgør 225.514 m<sup>2</sup>.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Grundværdi og derved grundskyld er oplyst ud fra ejendommens samlede areal på 221.514 m<sup>2</sup>.

Ejendomsværdien er anslået til ejendommens salgspris på kr. 2.695.000. Herfra er trukket 20% i forsigtighedsprincip som baggrund for ejendomsværdiskatteberegning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.166.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 1.220.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 11.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.209.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Lindhovedvej 29, Helnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.995,60	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 13.875,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 4.038,80	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.258,63	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - Boligdel	kr. 98,56	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 8.704,80	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Jordflytning	kr. 28,00	
Skadedyr	kr. 659,45	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.658,84	

#### 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.891 md./ 178.694 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.826 md./ 141.915 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: 2.4.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Lindhovedvej 29, Hølnæs, 5631 Ebberup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 10000897  
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 2.4.2025

**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:**

**Servitutter - Fortsat fra side 2.**

30.11.2001 Dok om kloakanlæg mv, Prior. forud for al pantegæld, Vedr 12B, 15A

11.11.2002 anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

24.8.2011 Servitut i h. t. kontrakt med Assens Spildevand

6.9.2011 Salg & pantsætningsforbud: Der tinglyses salgsforbud på ejendommen med det herefter angivne indhold:

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

**Købesummens fordeling**

Ejerboligen kr. 2.300.000

Jorden kr. 140.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 255.000

Købesum i alt kr. 2.695.000