

REAL



Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	110
Kontant	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.979	Grund m ²	983
Byggeår	2023		

Sagsnr. **540H7113**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

Formularens 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: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026



MODERNE, KVALITETSBEVIDST OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLART
FRITIDSHUS FRA 2023 – BELIGGENDE I NATURSKØNNE OMGIVELSER, TÆT PÅ
VANDET

Ro, strand, hav – kort sagt naturskønne omgivelser. Det er præcis, hvad du får med dette smukke og næsten ubrugte fritidshus fra 2023 på 110 velindrettede boligkvadrater. Huset er fredeligt beliggende ned ad en lukket vej tæt ved Brydegård Strand. Her er få huse og helt formidable omgivelser, som fejer benene væk under dig og får pulsen til at sænke sig. Livet kan her udfolde sig midt i den skønne fynske natur, og ture til Helnæs, Faaborg og aftensmad på den skønne gamle Brydegård Hotel er let tilgængeligt, når du er i dette fritidshus. Samtidig er du tæt på indkøb i Ebberup, og alt du skal bruge kan findes i Assens, som blot er 10 minutter væk i bil.

I dette fritidshus står alt knivskarpt – her er masser af moderne komfort og kvalitetsbevidste løsninger og det ser du hurtigt når du træder ind ad døren. Ved indgange bliver du mødt af den rummelige entré med store, flotte fliser, hvor der både er god plads til opbevaring, og hvor vaskemaskinen er installeret. Herfra kommer du direkte ind i husets hjerte, nemlig køkkenalrummet. I køkkenalrummet er der smukt trægulv, loftet er åbnet til kip, og de store vinduespartier fra gulv til loft sikrer, at lyset og haven bliver lukket helt ind. Køkkenet fra Svane er matsort og stilrent med ovn i god arbejdshøjde, masser af plads og en køkkenø, som kan samle familie og venner. Her er der udgang til to forskellige terrasser, og du kan vælge om du vil sidde under overdække eller ej. Du kan dermed nemt flytte måltider og hygge udenfor, hvor solen skinner mest, eller hvor der er læ.

Stuen har rigtig god plads, både til en spiseafdeling og til en hyggelig sofaafdeling. Du finder også en hems, der kan bruges som legehjørne eller ekstra opredning til overnatende gæster. For i dette fritidshus er der plads til mange: Der er to stilrene badeværelser, begge med gulvvarme og brus, og der er tre skønne værelser, alle med udgang ud. Det ene af værelser har endda en hems, der giver ekstra god plads.

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: Jesper Hviid



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026

Udendørs finder du i alt tre skønne terrasser rundt om huset, der gør, at du altid kan finde et skønt sted at opholde dig. På terrassen mod havet er der i 2025 blevet monteret en helt ny markise, så det er muligt at sidde i skygge, når solen står højt. I haven er nyplantet havtorn, der på sigt vokser op og giver mere privatliv. Du finder også en god stor carport med tilhørende skur.

Og det bedste ved husets uderum? En kort gåtur tager dig hurtigt til den smukke strand og det dejlige hav. Her kan en morgendukket hurtigt og nemt blive en fast rutine.

Dette fritidshus er svært at komme udenom. Kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

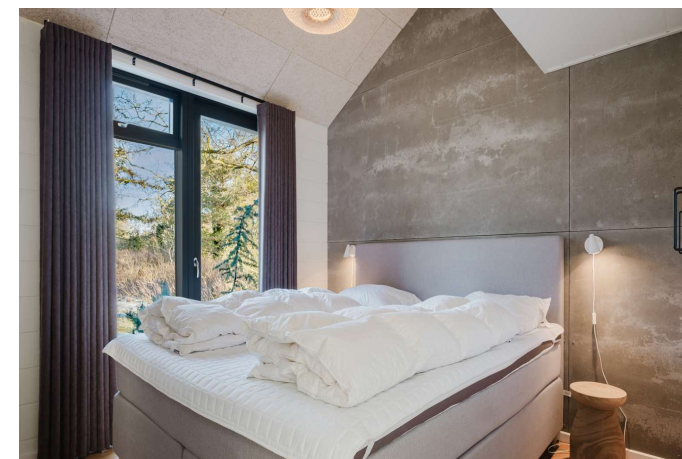
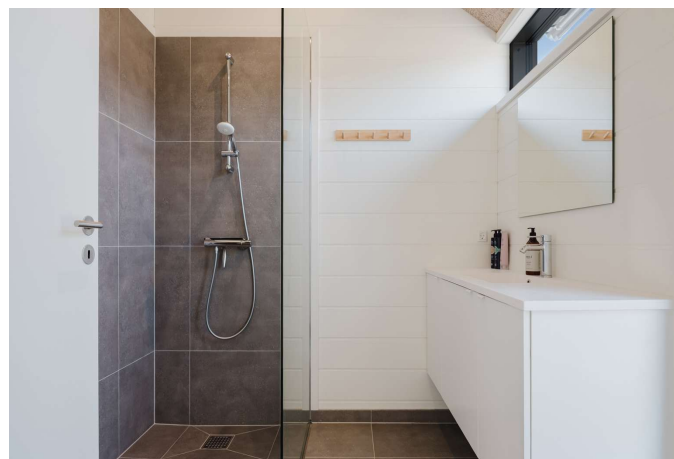
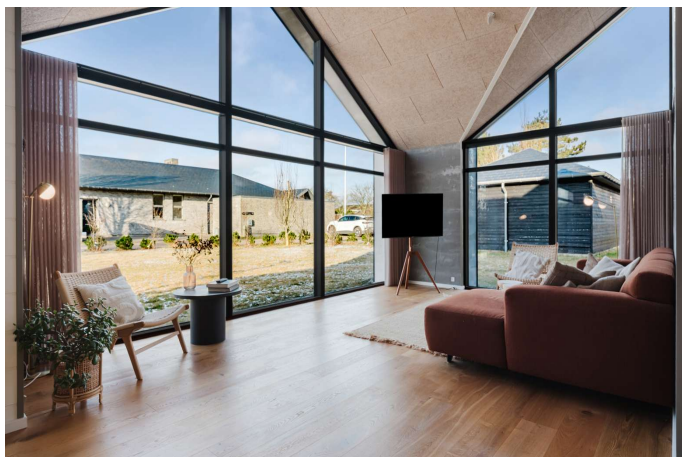
Dato: 26.02.2026



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

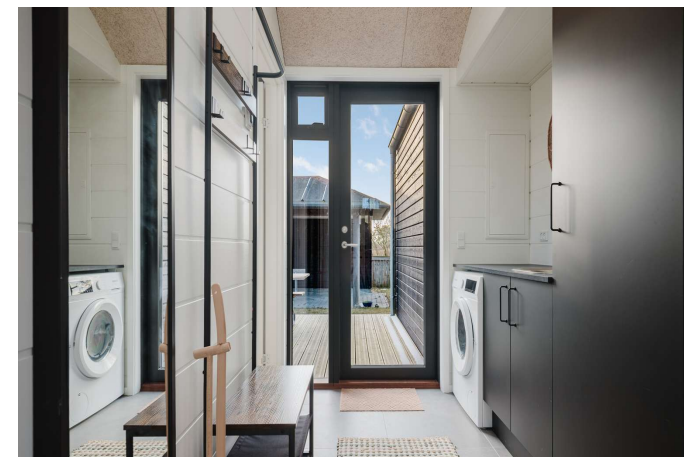
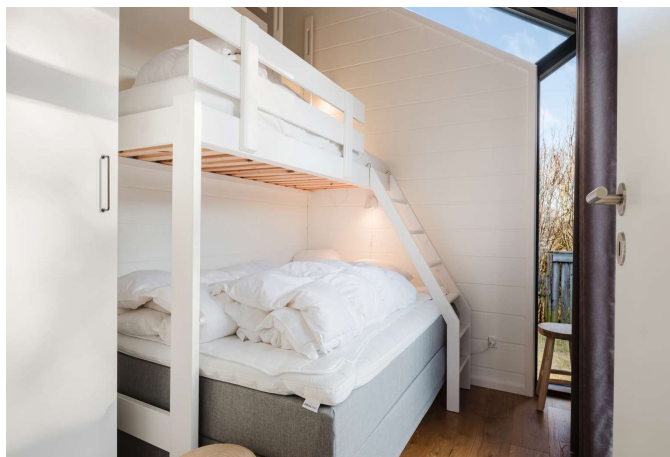
Dato: 26.02.2026



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

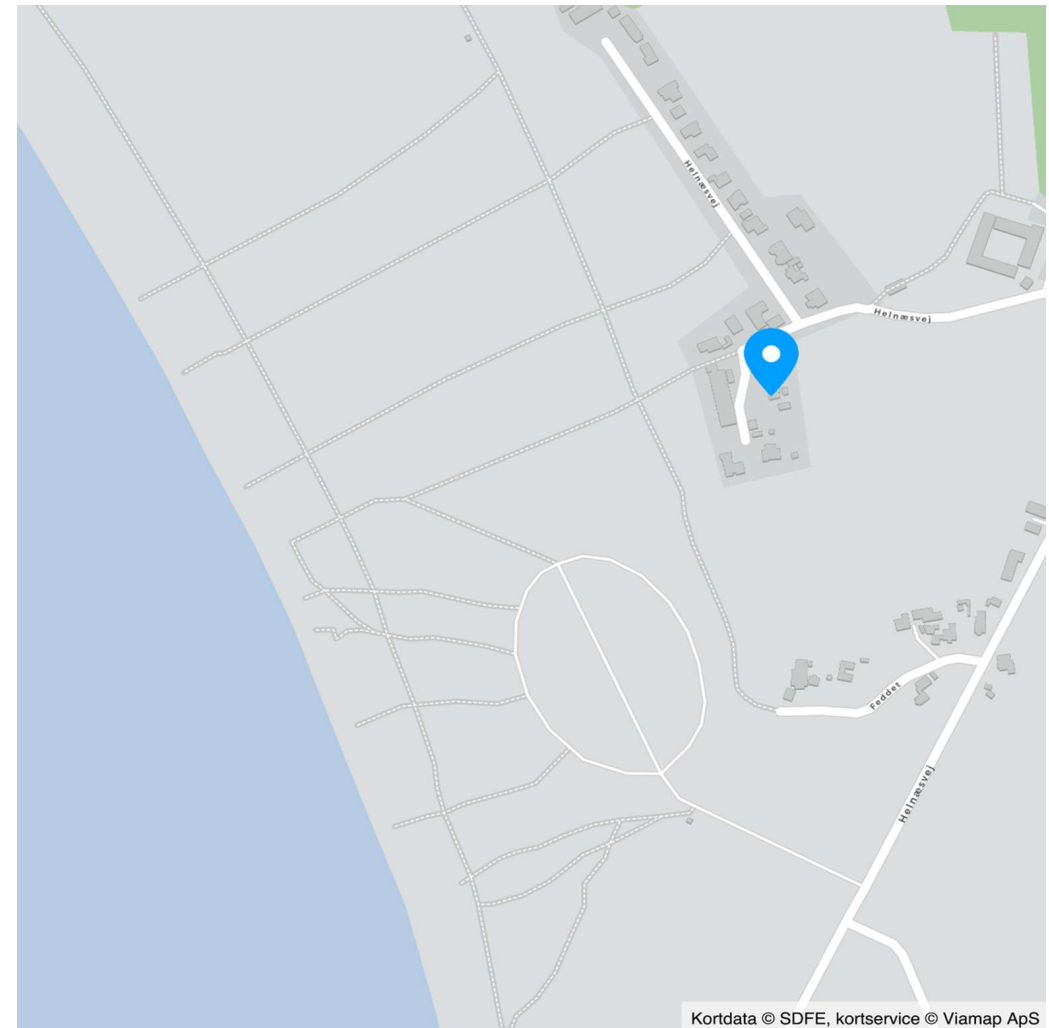
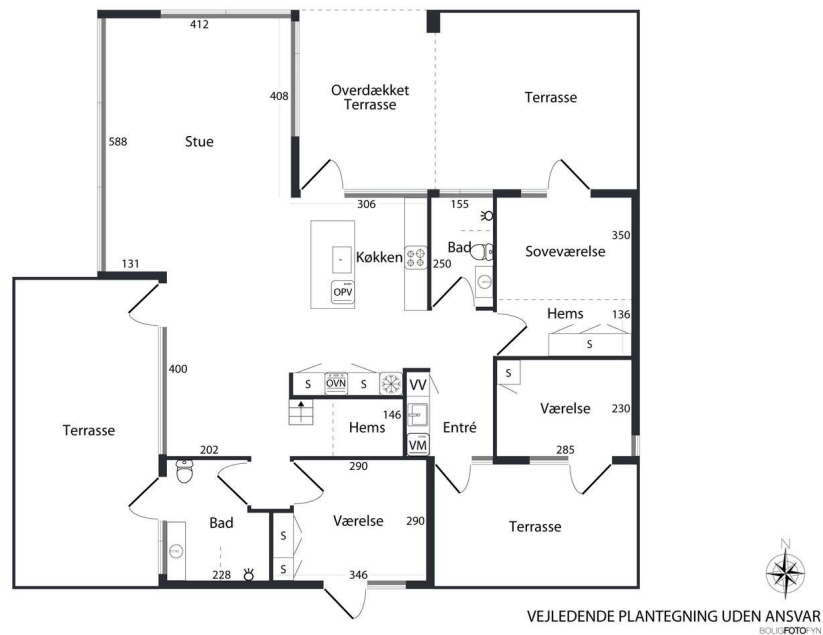
Dato: 26.02.2026



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026





Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Assens
Matr.nr.: 4ag Brydegård By, Dreslette
BFE-nr.: 100445617
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.995.000
Grundværdi: 900.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.396.000
Grundlag for grundskyld: 720.000

Arealer**

Grundareal: 983 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 23.09.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4.1.S.10 - Sommerhusområde v. Helnæsvej

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandplaner:
BG12 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kombi vaskemaskine/tørretumbler (Siemens), Mikrobølgeovn (Silver crest)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026

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: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elradiatorer

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.

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.220	Kontantpris	kr. 2.995.000
Grundskyld	kr.	8.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.850
Vejlaug, anslået	kr.	300	I alt	kr. 3.014.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.004	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Jordflytningsgebyr	kr.	29		
Rottebekæmpelse	kr.	133		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.750		

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: Helnæsvej 46A, Brydegaard, 5683 Haarby
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7113
Ejerudgift/md.: kr. 1.979

Dato: 26.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Vejlaug

Navn: Vejudvalget

Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Vejlaug

Køber er gjort særligt opmærksom på at der jf. sælger er et vejlaug til den privat fælles vej.

Der betales ikke noget fast kontingent, da der blot betales til vejlauget efter behov. Der er i salgsoptstillingens ejerudgifter derfor blot anslået et beløb til vejlauget på kr. 300,-. Eventuelle afvigelser fra det i salgsoptstillingen angivet beløb til vejlauget, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

REAL

Guldkøber[®]

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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.