

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: Heldagergårdsvej 7, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 10000954
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 2.5.2025



Beskrivelse:

Bare få minutter nord for Svendborg ligger Heldager. I dette hyggelige landsbymiljø finder man denne særegne ejendom, hvor en stråtækt bindingsværksejendom fra 1760 har fået selskab af en moderne tilbygning. Den karismatiske bolig fremstår i dag med en fornem stil og et arkitektonisk overskud takket være omfattende istandsættelser gennem de seneste 25 år. Arbejdet er foretaget i respekt for det oprindelige, hvilket kun yderligere har højnet den i forvejen tårnhøje standard.

En formidabel beliggenhed

De landlige omgivelser i Heldager er kendetegnet af fred og ro, men på samme tid er afstanden til Svendborg så kort, at man for en praktisk betragtning har samme fordele af at bo her, som hvis man boede inde i selve byen. På den måde er det en smal sag at få hverdagen til at gå op i en højere enhed, for alt fra skole til indkøb, idrætsfaciliteter og mere til er alt sammen tilgængeligt inden for en radius af lidt over to kilometer.

Ejendommen ligger for enden af en lukket vej. Det understreger de stille omgivelser, og udover nærheden til byens mange muligheder, der også inkluderer et rigt kulturliv, butikker, barer og restauranter af høj klasse, så består det helt nære miljø især af skov. Græsholmene ligger mod syd, Fårehave er mod øst, og Ravnebjerg Skov finder man i vestlig retning. Midt i al idyllen er det desuden værd at fremhæve, at der er hurtig adgang til motorvejen mod Odense.

Kvalitetsmaterialer fra yderst til inderst

Intet sted på ejendommen er der gået på kompromis med materialerne. Det er tydeligt allerede udefra, hvor man til udskiftning af bindingsværk har anvendt fynsk egetømmer, mens de gule tavler er muret af sten fra Petersminde Teglværk. Inden døre er materialerne ikke mindre lokale, for bindbjælkerne er af douglas fra Brahetrolleborgs skove, og de rustikke gulvklinder, der pryder i køkkenet, er fra henholdsvis Strøjer Tegl og Egersund Tegl. De sprossede vinduer er snedkerfremstillet i læketræ.

(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: Per Jensen

Adresse: Heldagergårdsvej 7, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 10000954
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 2.5.2025

Den rummelige bolig er på ikke færre end 244 kvadratmeter, og den består i hovedtræk af tre dele. Den oprindelige del, tilbygningen fra 2010 og et bindeled mellem de to. Sidstnævnte er bygget i en elegant stil med store vinduespartier og loft til kip, mens der i den gamle del af boligen er en hyggelig stue. Det flotte landkøkken er bygget i en pæn stil, og herudover består afdelingen af et badeværelse, to værelser og en førstesal med et værelse og et walk-in-closet. Stort set alle steder ses smukke plankegulve i massiv fyr, mens der andre steder er lagt tegl.

Den moderne del af ejendommen er opført med en sort træfacade og tagpap på taget. Der er også her masser af detaljer at dykke ned i, og hvad angår indretningen, bliver man tilgodeset af et bryggers, et badeværelse og et værelse samt det store disponible rum, overalt med gulvvarme.

Charmerende have

På den bagerste del af grunden står et sortmalet anneks. Herfra har man en fornem udsigt over landskabet, ligesom man vil opleve smukke solnedgange. Det er også en god udsigtspost i forhold til haven, hvor man kan se de fine bede, der omkranser terrassen foran huset, græsplænen og de dele af arealet, der får lov at vokse frit. Husets sydvendte grund er med gamle frugttræer og noget af haven er lagt ud som biodiversitet til glæde og gavn for dyrelivet.

Matriklens store størrelse gør det ideelt for familien at samles under åben himmel. Her er man privat, der er plads til armbevægelser og kun fantasien sætter grænser for benyttelsen af grundens udearealer.

Adresse: Heldagergårdsvej 7, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 10000954
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 2.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 21b Heldager By, Tved
BFE-nr.: 8016107
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1760 / 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.285.000,00
Grundværdi: 874.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.828.000,00
Grundlag for grundskyld: 699.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	3493 m ²
- heraf vej:	59 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	219 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	25 m ²
Boligareal i alt:	244 m ²
Andre bygninger:	78 m ²
-heraf Carport	30 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
-heraf Udhus	33 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Udviklingsstrategi 2023-2035, FRA MERE TIL BEDRE – FREMTIDENS SVENDBORG

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - Tved - 143

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1951 lbnr. 1657-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 04.08.1960 lbnr. 923914-36 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

KORREKT AKT 36_L_111 Filnavn: 36_B_456

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab, Vestfrost fryser, Blomberg emhætte, Voss komfur, Voss ovn, Bosch opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine, AEG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Heldagergårdsvej 7, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 10000954
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 2.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.300,00 Forbrug: 2.646 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn 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 brændeovnen 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.

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.

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.

Adresse: Heldagergårdsvej 7, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 10000954
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 2.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.322,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 6.153,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 13.593,80	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.355,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 543,57	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 222,65	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.190,82	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.067 md./ 348.807 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.035 md./ 276.425 år v/ 27,32 %

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: 2.5.2025. 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: Heldagergårdsvej 7, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 10000954
Ejerudgift/md.: kr. 2.766

Dato: 2.5.2025

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	Kontantlån				DKK	-0,12			0				