

REAL



Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.966	Grund m2	798
Byggeår/ombygget	1963/1964	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4504**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

På den attraktive adresse Himmerigsgårdsvej 2 finder du denne skønne etplansvilla med masser af plads og en gennemtænkt indretning. Her får du 140 m² bolig samt en hyggelig udestue på 21 m², hvor du kan nyde lyset og udsigt til haven året rundt.

Ejendommen byder desuden på en veldisponibel kælder på 50 m², der giver ekstra anvendelige kvadratmeter – perfekt til hobbyrum eller opbevaring.

Villaen er løbende vedligeholdt, og i 2022 blev der installeret en moderne varmepumpe, som sikrer en energieffektiv og behagelig varme året rundt.

Beliggenheden er ideel for både familier og par, da boligen ligger centralt i Ollerup med kort afstand til indkøbsmuligheder, skole og et rigt udvalg af fritidsaktiviteter. Ollerup er et område med masser af liv, fællesskab og naturskønne omgivelser – et sted hvor du hurtigt vil føle dig hjemme.

Kort fortalt:

140 m² bolig i ét plan

21 m² udestue

50 m² veldisponibel kælder

Varmepumpe installeret i 2022

Central beliggenhed tæt på alle hverdagens fornødenheder

Denne villa kombinerer funktionalitet, komfort og beliggenhed på bedste vis – en oplagt mulighed for dig, der ønsker en indflytningsklar bolig i et levende lokalområde.

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: Stine Laulund

Adresse: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026



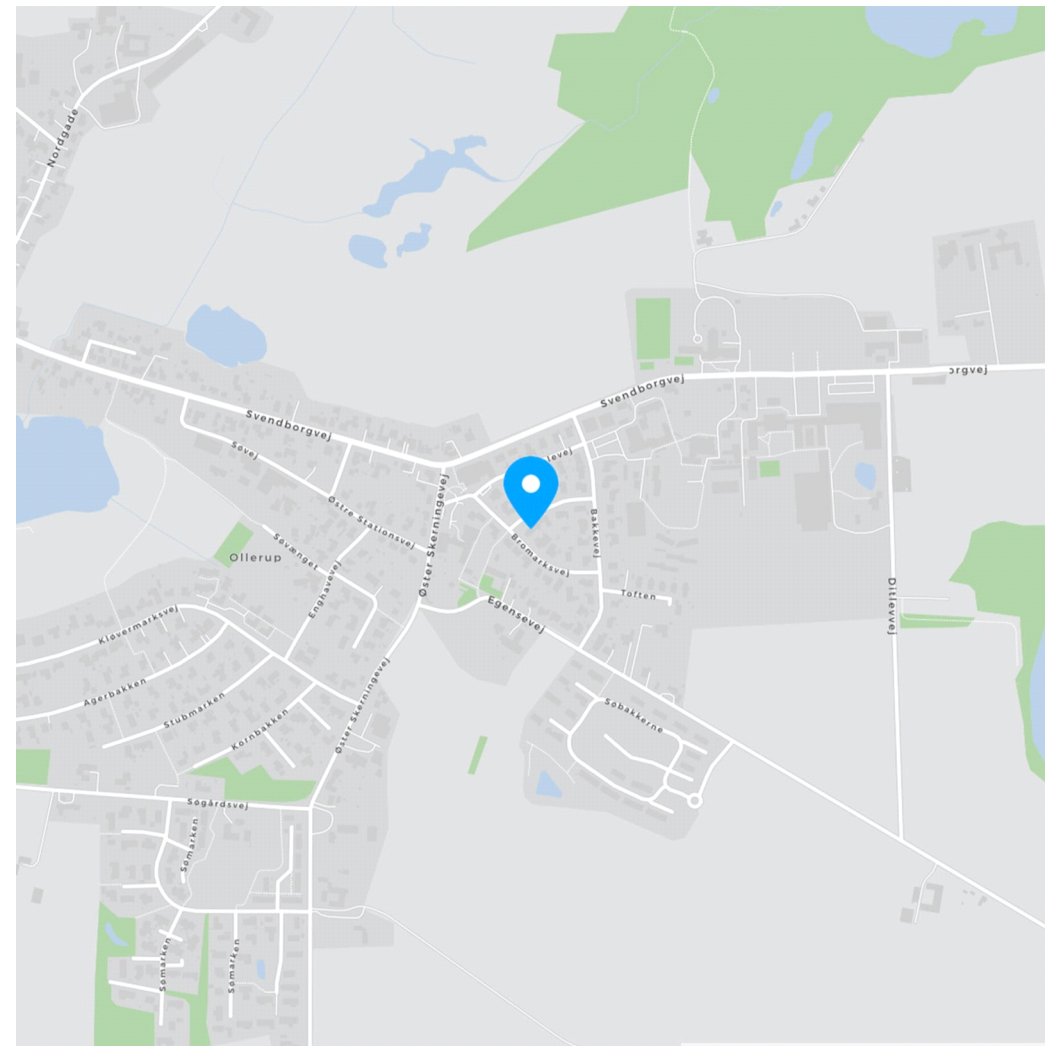
Adresse: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	11 an Ollerup By, Ollerup
BFE-nr.:	3040707
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1963/1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.396.000 kr.
Grundværdi:	446.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.116.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	356.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	798 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Udestue:	21 m ²
Garage:	38 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til ejendommens tingbogsattest
Nr. 1 lyst d. 26.01.1894 lbnr. 930846-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 36_E_15
Nr. 2 lyst d. 16.01.1962 lbnr. 930847-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt Filnavn: 36_N_31
Nr. 3 lyst d. 21.09.1962 lbnr. 4593-36 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv KORREKT AKT: 36_AN_31 Filnavn: 36_N_31

Svendborg Kommuneplan 2025-2037

Fibernet

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab af mærket ukendt
Komfur af mærket ukendt
Emhætte af mærket ukendt
Opvaskemaskine af mærket ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 13.326,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.696	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr. 3.140	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr. 10.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Andre offentlige udgifter	kr. 180	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	12.398
Renovation 2024	kr. 3.970	I alt	kr.	1.781.356

Ejerudgift i alt 1 år

23.590

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.420 md./ 113.041 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.571 md./ 90.855 år v/26,10%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Himmerigsgårdsvej 2, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 523-4504
Ejerudgift/md.: kr. 1.966

Dato: 28.01.2026

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:

Ingen gæld udenfor købesummen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.