



**REAL**

## Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>125</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>82</b>
Ejerudgift	<b>1.939</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>19.000</b>
Byggeår	<b>1780</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **523-4603**

**RealMæglerne** Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / [www.realmaeglerne.dk/sydfyn](http://www.realmaeglerne.dk/sydfyn)

## 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: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026



### **Charmerende landejendom med jordvarme, dobbeltgarage og 1,9 ha jord**

Velkommen til Heldagergårdsvej 9 – en flot moderniseret landejendom beliggende i naturskønne omgivelser tæt på Svendborg. Her får I en indflytningsklar bolig med en god planløsning, moderne komfort og masser af plads både inde og ude – ideel til jer, der drømmer om luft omkring jer og mulighed for dyrehold. Sælger oplyser, at årlig eludgift er ca. kr. 13.000,- til varme OG forbrugsel.

Boligen fremstår lys og indbydende med et godt køkken i åben forbindelse til opholdsmiljøet, hvor der er plads til både spisebord og sofaarrangement. De synlige bjælker og loft til kip skaber en hyggelig atmosfære og giver boligen karakter. Planløsningen er veludnyttet og rummer flere gode værelser, badeværelse, gæstetoilet samt et praktisk bryggers. Her er tale om en bolig, hvor funktionalitet og charme går hånd i hånd.

Udendørs får I hele 1,9 hektar jord, som åbner op for et væld af muligheder – oplagt til hestehold, hobbydyr eller blot jer, der ønsker masser af plads og privatliv. Ejendommen byder desuden på en stor dobbeltgarage samt gode udhusfaciliteter. Haven og de omkringliggende arealer indbyder til udeliv, afslapning og naturoplevelser i særklasse.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra land og by. I bor fredeligt med udsigt til det kuperede landskab, samtidig med at I kun har kort afstand til Tved, hvor der findes skole, indkøb og fritidsaktiviteter. Svendborg nås på under 10 minutter i bil, hvor I finder et levende bymiljø med caféer, butikker og havn.

Her får I en velholdt landejendom med moderne komfort, naturskøn beliggenhed og masser af muligheder – en bolig der skal opleves.

Kontakt os for en fremvisning.

### 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: Søren Holst

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026



Køkken



Stue



Stue



Set fra vejen



Køkken



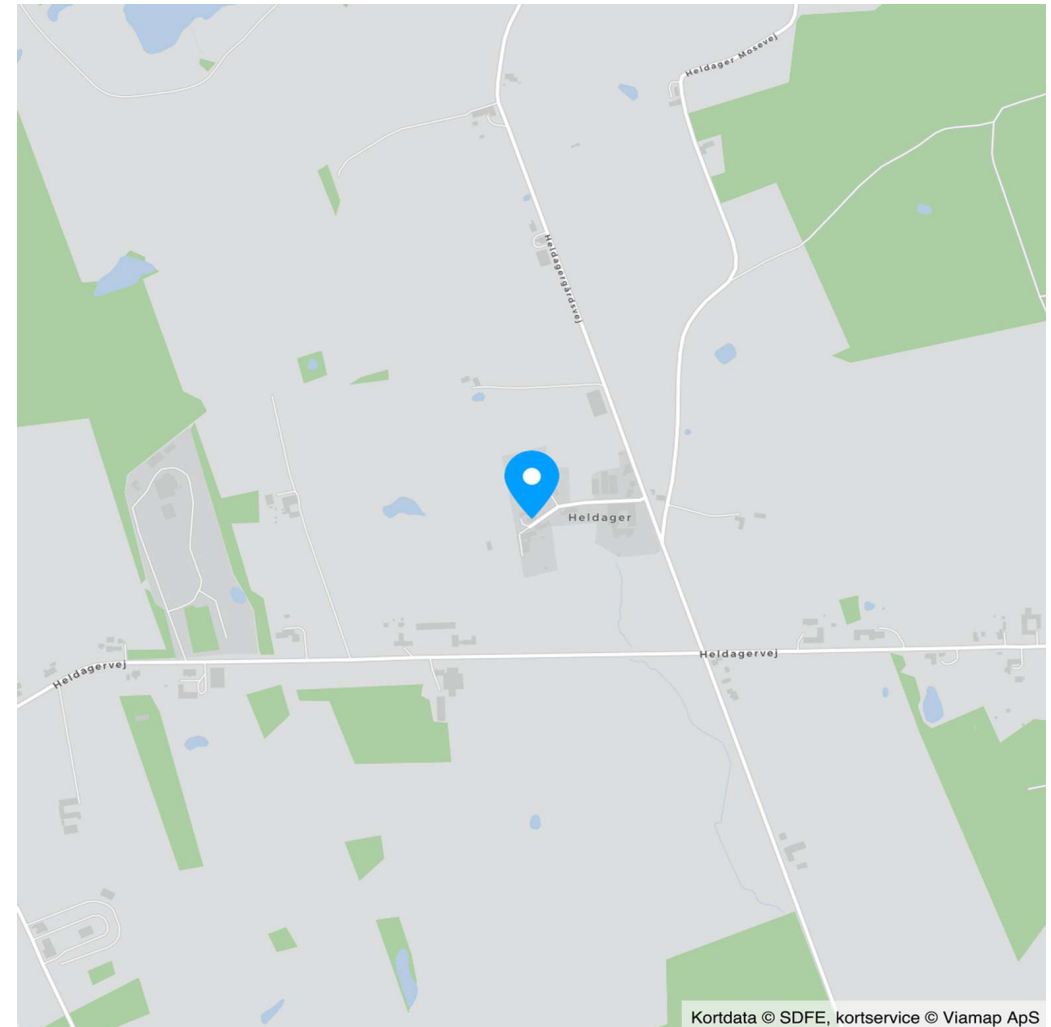
Soveværelse



Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	21a Heldager By, Tved
BFE-nr.:	3046305
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1780

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.328.000
Grundværdi:	851.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.062.400
Grundlag for grundskyld:	680.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	19.000 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	125 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	82 m <sup>2</sup>
Garage:	72 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.09.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 04.08.1960 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 20.02.1971 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 07.02.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Zanussi), Opvaskemaskine (Whirlpool), Emhætte (Kidan), Køle/fryseskab (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026

#### 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: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.418	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.991	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	211	Halv ejerskifteforsikringspræmie anslået	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.146	I alt	kr.	2.521.850
Forsikring, anslået	kr.	8.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.266		

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.794 md. / 129.530 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 523-4603  
Ejerudgift/md.: kr. 1.939

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 250.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 596.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 525.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.