



REAL

Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	125
Kontant	2.795.000	Andre bygninger	154
Ejerudgift	1.975	Grund ha	3,6016
Byggeår	1780	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4608**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsrådgiver Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026



Charmerende landejendom med jordvarme, dobbeltgarage og 3,6 ha jord

Heldagergårdsvej 9 udbydes nu til salg – en flot moderniseret landejendom beliggende i naturskønne omgivelser tæt på Svendborg. Her får I en indflytningsklar bolig med en velfungerende planløsning, moderne komfort og god plads både inde og ude. 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 opholdsområdet, hvor der er plads til både spisebord og sofaarrangement. Loft til kip og synlige bjælker bidrager til en hyggelig atmosfære. Planløsningen rummer flere gode værelser, badeværelse, gæstetoilet samt et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder.

Ejendommen er beliggende på en stor grund på ca. 3,6 ha, som giver rig mulighed for dyrehold, hobbyaktiviteter eller blot masser af plads og privatliv. Derudover medfølger en rummelig dobbeltgarage samt gode udhusfaciliteter. De omkringliggende arealer indbyder til udlev og naturoplevelser i rolige omgivelser.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til Tved, hvor der findes skole, indkøb og fritidsaktiviteter, mens Svendborg nås på under 10 minutter i bil. Her får I en ejendom med en attraktiv kombination af landlig idyl og bynær beliggenhed.

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. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026

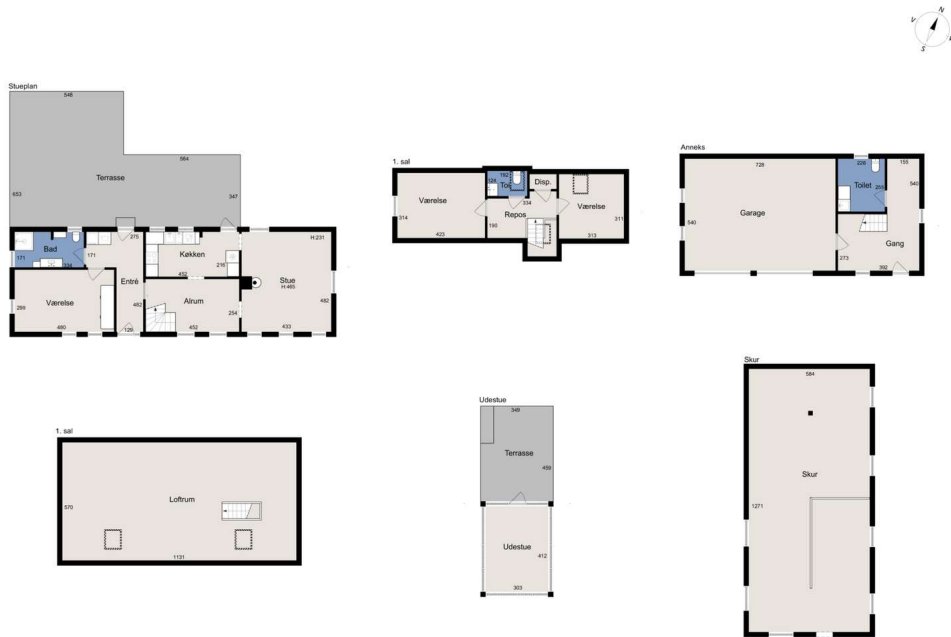




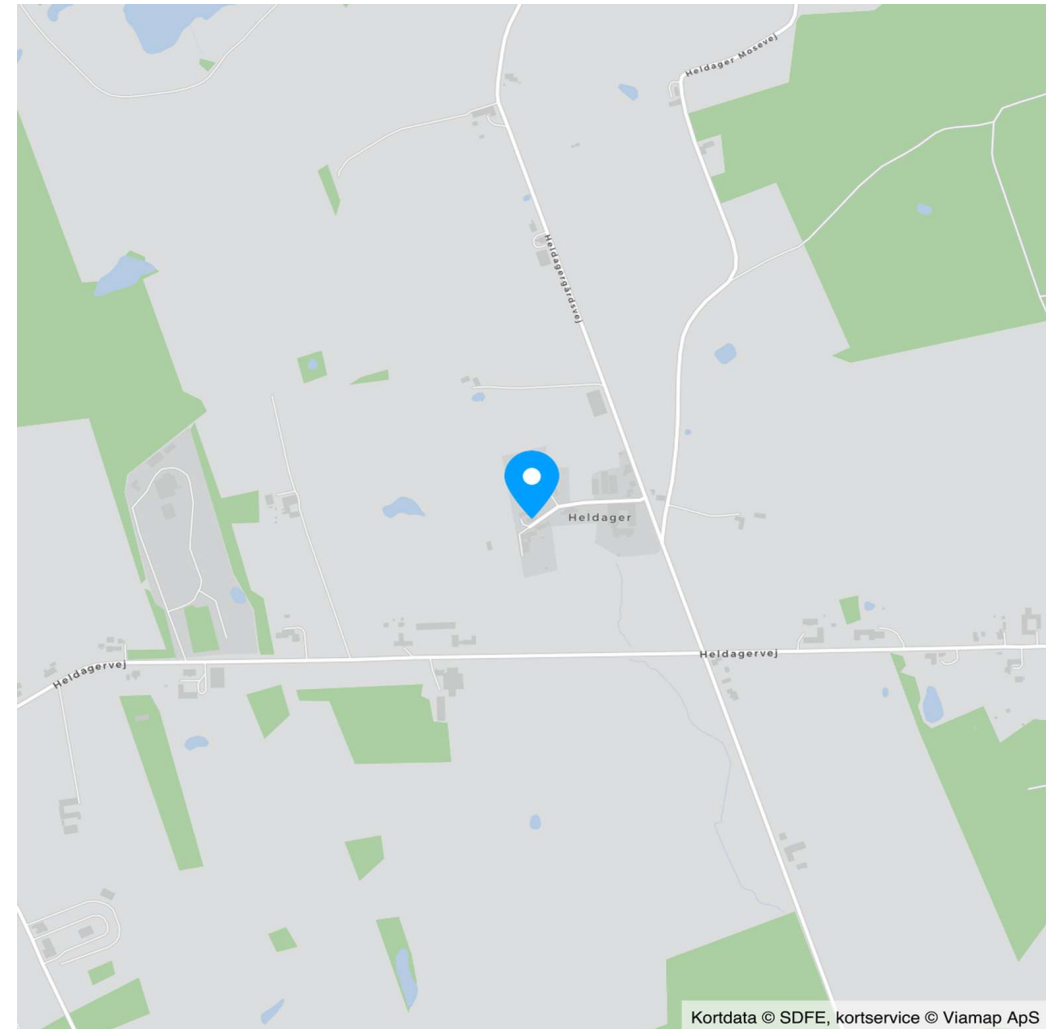
Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
 Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
 Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
 Må benyttes til: beboelse
 Kommune: Svendborg
 Matr.nr.: 21a Heldager By, Tved
 BFE-nr.: 3046305
 Zonestatus: Landzone
 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: 3,6016 ha
 Boligareal i alt: 125 m²
 Øvrige arealer:
 Erhvervsareal: 82 m²
 Garage: 72 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: 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. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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.

Ejendommen har bevaringsværdi 8

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.418	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.991	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Forsikring, anslået	kr.	8.500	I alt	kr.	2.813.650
Renovation	kr.	3.146	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.		
Andre off. afgifter	kr.	211			
Skorstensfejer	kr.	432			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.698		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.229 md. / 182.746 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.097 md. / 145.161 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026

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

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
21a - Heldager By, Tved	3,6016 ha	0 m ²
Areal i alt	3,6016 ha	0 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Heldagergårdsvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	1780	125 m ²	125 m ²
Nr. 2 - Heldagergårdsvej 9 - Stald til fjerkræ	1900	82 m ²	
Nr. 4 - Heldagergårdsvej 9 - Garage	2011	72 m ²	
Bygningsareal i alt		279 m ²	125 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: TopDanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Heldagergårdsvej 9 - Stuehus til landbrugs-ejendom	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt
Nr. 2 - Heldagergårdsvej 9 - Stald til fjerkræ	Brand, Stormskade

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 2.795.000
Kontant købesum i alt	kr. 2.795.000

Vand

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Bortforpagtet på mundtlig aftale til efter høst 2026

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Der kan ikke garanteres for forekomst af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold



Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 523-4608
Ejerudgift/md.: kr. 1.975

Dato: 02.05.2026

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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.