

Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**125**
Kontant	**2.545.000**	Andre bygninger	**154**
Ejerudgift	**1.975**	Grund ha	**3,6016**
Byggeår	**1780**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **523-4608**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

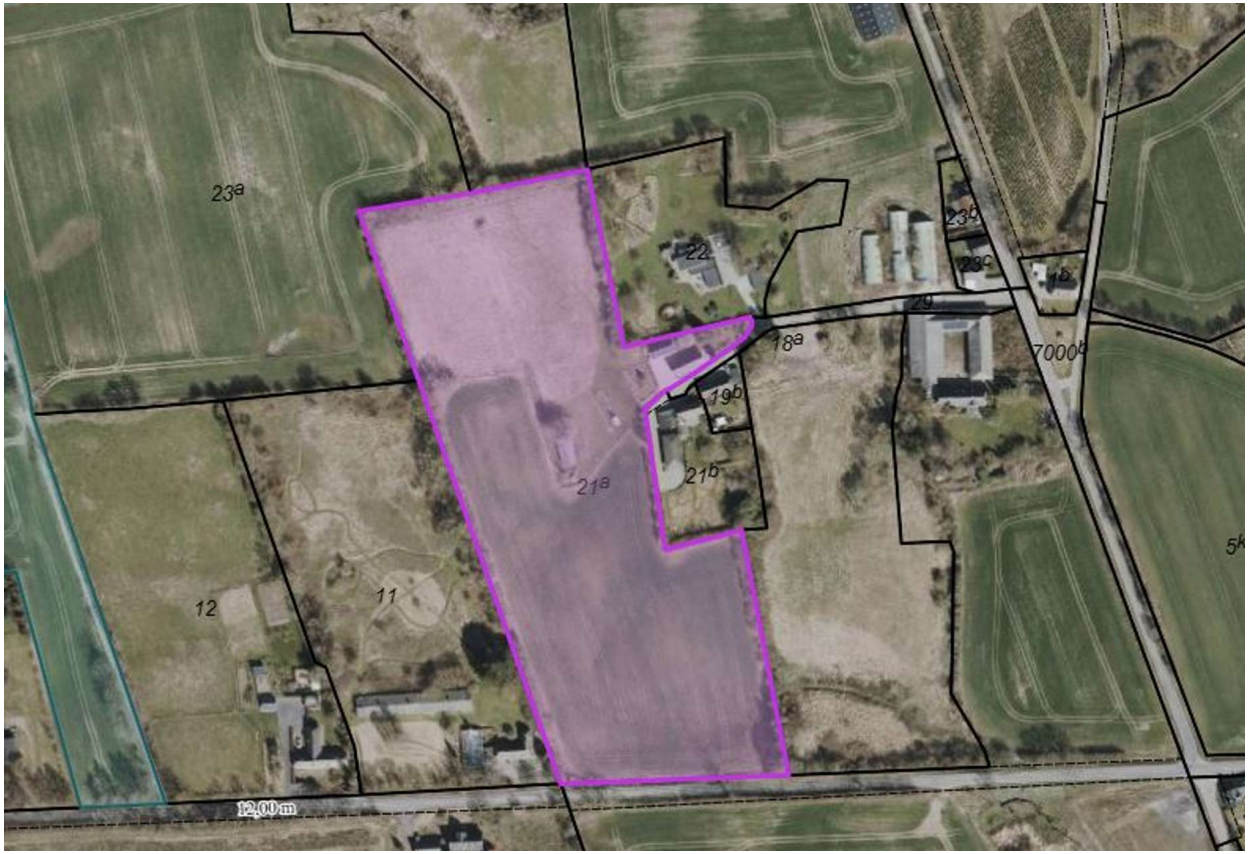
Salgsopstilling

*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. 2.545.000

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

Dato: 11.11.2026



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

Heldagergårdsvej 9 er en flot moderniseret landejendom, hvor I får landlig idyl, god plads og samtidig kort afstand til Svendborg. Boligen fremstår indflytningsklar og byder på en velfungerende planløsning, moderne komfort og hyggelige detaljer. Sælger oplyser, at den årlige eludgift er ca. kr. 13.000,- inkl. både varme og almindeligt elforbrug.

Indenfor mødes I af lyse og indbydende rammer. Det gode køkken ligger i åben forbindelse med opholdsområdet, hvor der er plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Loft til kip og synlige bjælker er med til at skabe en varm og charmerende atmosfære. Herudover rummer boligen flere gode værelser, badeværelse, gæstetoilet samt et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder.

Ejendommen ligger på ca. 3,6 ha jord og giver derfor mange muligheder for jer, der drømmer om dyrehold, hobbyaktiviteter eller blot ønsker masser af plads og privatliv omkring jer. Hertil kommer en rummelig dobbeltgarage samt gode udhusfaciliteter, der kan anvendes til blandt andet opbevaring og værksted. De omkringliggende arealer giver samtidig gode muligheder for udeliv og naturoplevelser i fredelige omgivelser.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Tved, hvor I finder skole, indkøb og fritidsaktiviteter, mens Svendborg kan nås på under 10 minutter i bil. Her får I kort sagt en indflytningsklar landejendom med god plads, skønne omgivelser og en attraktiv kombination af land og by.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.545.000

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

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

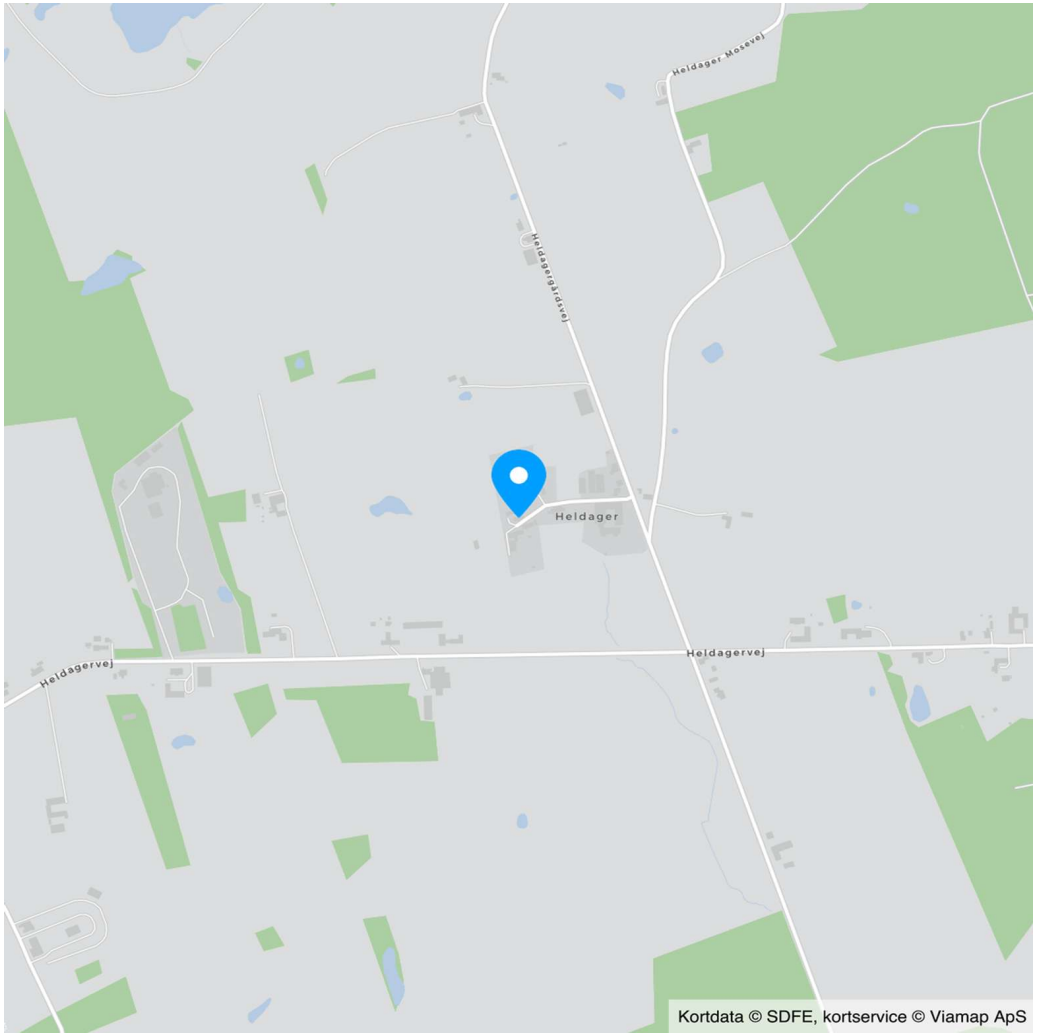
RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.545.000

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

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.545.000

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

Dato: 11.11.2026

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:	3,6016 ha
Boligareal i alt:	125 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	82 m^2
Garage:	72 m^2

** 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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.545.000

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

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Heldagergårdsvej 9, Heldager, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.545.000

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

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.418
Grundskyld	kr.	5.991
Forsikring, anslået	kr.	8.500
Renovation	kr.	3.146
Andre off. afgifter	kr.	211
Skorstensfejer	kr.	432
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.698

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.150
I alt	kr.	2.562.150

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.

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.295 md. / 171.541 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.358 md. / 136.299 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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 relakseres 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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
21a - Heldager By, Tved	3,6016 ha	0 m²
Areal i alt	3,6016 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Heldagergårdsvej 9 - Stuehus til landbrugsejendom	1780	125 m²	125 m²
Nr. 2 - Heldagergårdsvej 9 - Stald til fjerkræ	1900	82 m²	
Nr. 4 - Heldagergårdsvej 9 - Garage	2011	72 m²	
Bygningsareal i alt		279 m²	125 m²

Forsikringsforhold
Selskab: TopDanmark

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

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	2.545.000
Kontant købesum i alt	kr.	2.545.000

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport	Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer	Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen	Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.