



REAL

Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.789	Grund m2	5.312
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4333**

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: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til **Egensevej 21** – en rummelig og velholdt villa i klassisk 70'er-stil, beliggende i det naturskønne Ollerup. Her får du ikke bare en bolig, men en hel livsstil. Med en grund på over 5.300 m² og god afstand til naboerne får du følelsen af at bo midt i din egen private skov – men med skole, indkøb og fritidsaktiviteter lige i nærheden. Og kun 10 minutters kørsel til Svendborg eller motorvej.

Plads til familieliv, hjemmearbejde og naturglæde

Huset rummer hele **198 m² i stueplan** med veldisponerede, lyse rum, der er nemme at indrette – uanset om du har brug for børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Du får et stort og funktionelt køkken, skønne og solrige stuer med udsigt til haven (og til Hvidkilde sø), en separat spise-stue, fire rummelige værelser og to badeværelser – det ene med både badekar og bruseniche. Et praktisk bryggers giver adgang til den store kælder.

Kælder med muligheder – og velvære

Kælderen spejler stueplanet med yderligere **198 m²** og giver dig næsten uendelige anvendelsesmuligheder. Her finder du bl.a. **to garager med plads til biler**, værksted, flere disponible rum – og ikke mindst med både et rum til vinkælder og en lækker **sauna og isbad**, perfekt til selvforkælelse eller restitution efter en løbetur i skoven.

Livet leves også ude

Ejendommen er omkranset af en stor naturhave med gamle træer og små hyggelige stier. Flere solrige terrasser giver mulighed for at nyde udsigten – morgen, middag og aften. Uanset om du drømmer om højbede, hængekøje, bålplads eller plads til børn og leg, er rammerne her.

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: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

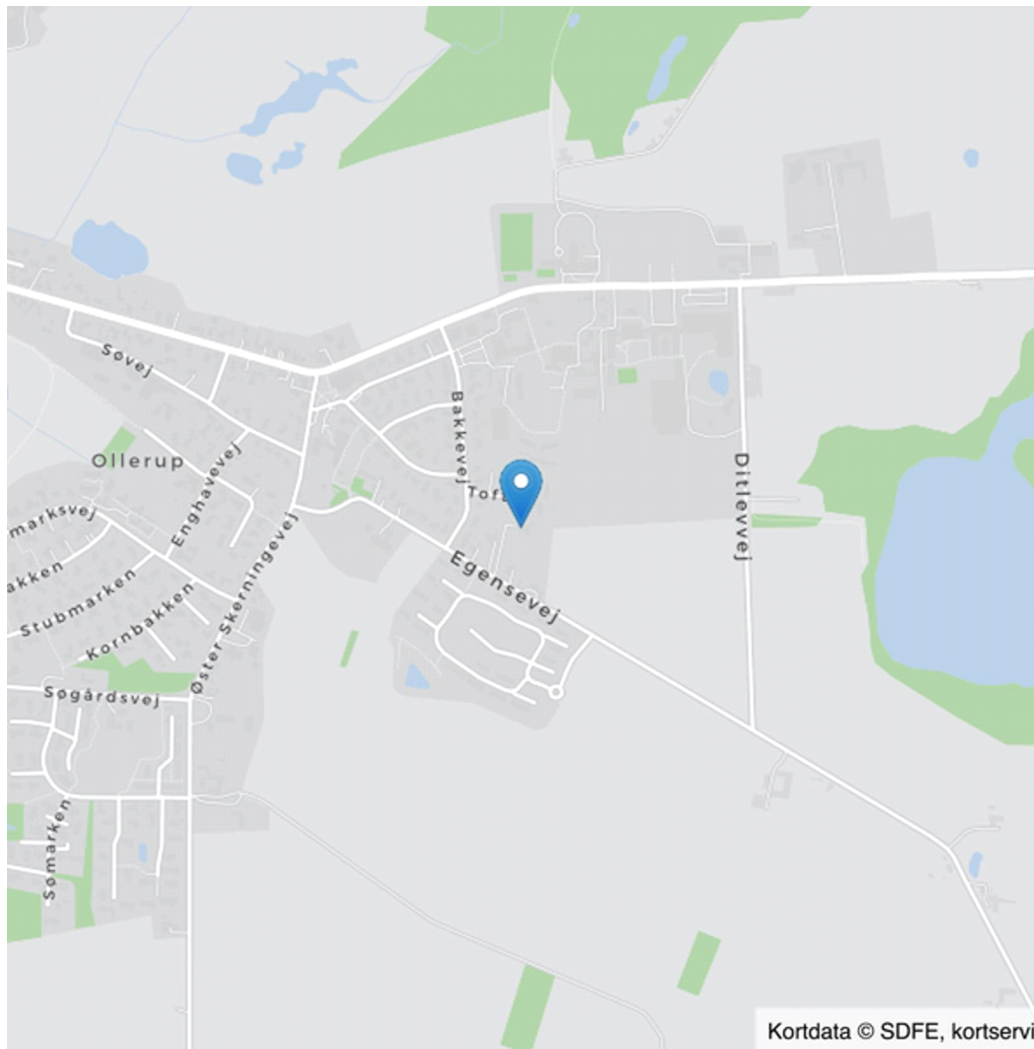
Dato: 05.12.2025



Adresse: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

Dato: 05.12.2025





Adresse: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	52 b Ollerup By, Ollerup
BFE-nr.:	3041001
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.776.000 kr.
Grundværdi:	1.091.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.220.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	872.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	5.312 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	198 m ²
Integreret Garage:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan 2021-2033, kommuneplanramme Boligområde Bakkevej 08.01.B.247,
Offentlig område Ollerup Idrætshøjskole m.m. 08.01.02.104, udviklingsstrategi
2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur af mærket Gorenje
Køleskab af mærket Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
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.: 39.900 Forbrug: 3.575,50 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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 salgsopstillingens 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 og risiko for brand.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.326	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.758	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	9.767	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	22.850
Skorstensfejning	kr.	632	I alt	kr.	3.529.613
Andre offentlige udgifter	kr.	179	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation *anslået	kr.	3.800			
Ejerudgift i alt 1 år		33.463			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.451 md./ 221.412 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.823 md./ 177.872 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 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: Egensevej 21, Ollerup, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4333
Ejerudgift/md.: kr. 2.789

Dato: 05.12.2025

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.