

Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**188**
Kontant	**2.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.986**	Grund m^2	**5.914**
Byggeår/ombygget	**1877/1979**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **523-4464**

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: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026



Naturskøn oase nær havet – idyllisk bolig med udsigt og stor grund

Velkommen til Skovgyden 29 – en perle i det sydfynske landskab, hvor charme, natur og muligheder går hånd i hånd. Denne idylliske ejendom tilbyder en unik kombination af landlig ro, rummelighed og en fantastisk beliggenhed tæt på havet.

En ejendom med sjæl og charme

Huset er fyldt med karakter og indbydende lysindfald, der skaber en varm og hyggelig atmosfære. De lyse rum fordeler sig praktisk og funktionelt, hvilket gør boligen velegnet til både familieliv, fritidsbolig eller en kreativ boligdrøm. Her er mulighed for at skabe et hjem, der passer præcis til dine behov.

Stor naturgrund med smuk udsigt

Ejendommen er omgivet af en stor naturgrund med en skøn udsigt over åbne marker. Her kan du nyde freden og roen, mens årstidernes skiften maler landskabet i smukke farver. Grunden giver rige muligheder for haveentusiasten, børnefamilien eller dig, der drømmer om et lille dyrehold eller en økologisk køkkenhave. Der er et rigt dyreliv i haven som skaber en levende oase. Fugle, insekter og smådyr trives, og selv rådyr kan kigge forbi.

Nærhed til havet og gode forbindelser

Med gåafstand til vandet kan du starte dagen med en forfriskende dukkert eller en stille morgentur langs kysten. De naturskønne omgivelser indbyder til friluftsliv, hvad enten du elsker at cykle, vandre eller bare nyde naturen. Samtidig er du tæt på Vester Skerninge, hvor du finder skole, indkøbsmuligheder og et aktivt lokalsamfund. Svendborg ligger blot en kort køretur væk, hvilket giver nem adgang til byliv, kulturtilbud og gode forbindelser til resten af Fyn.

En bolig med mange muligheder

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

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

Adresse: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026








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: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026







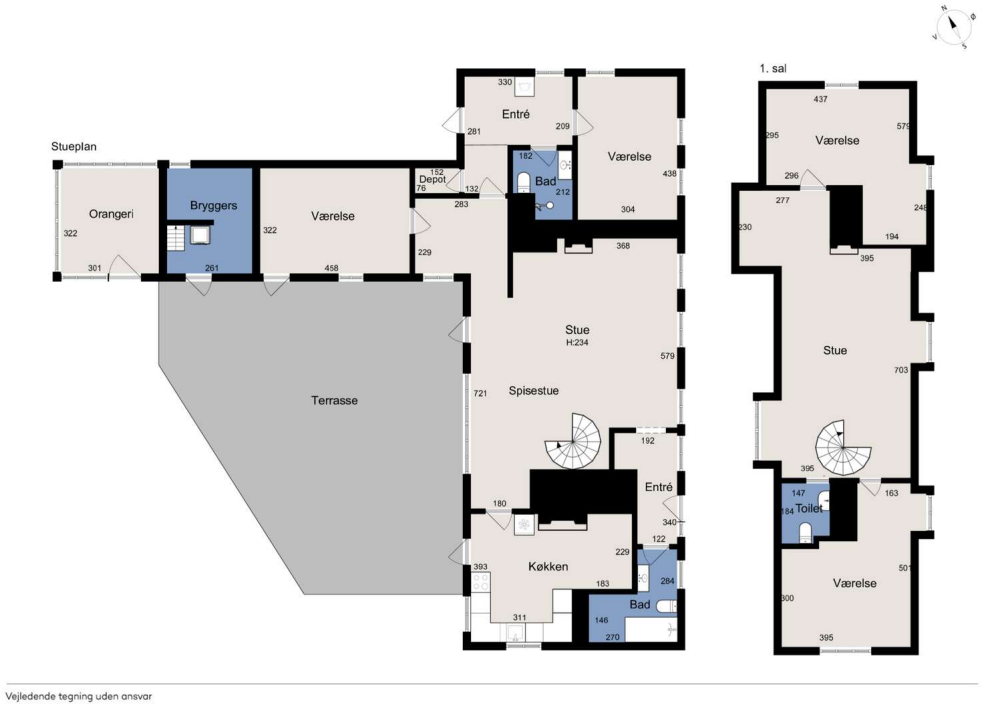

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

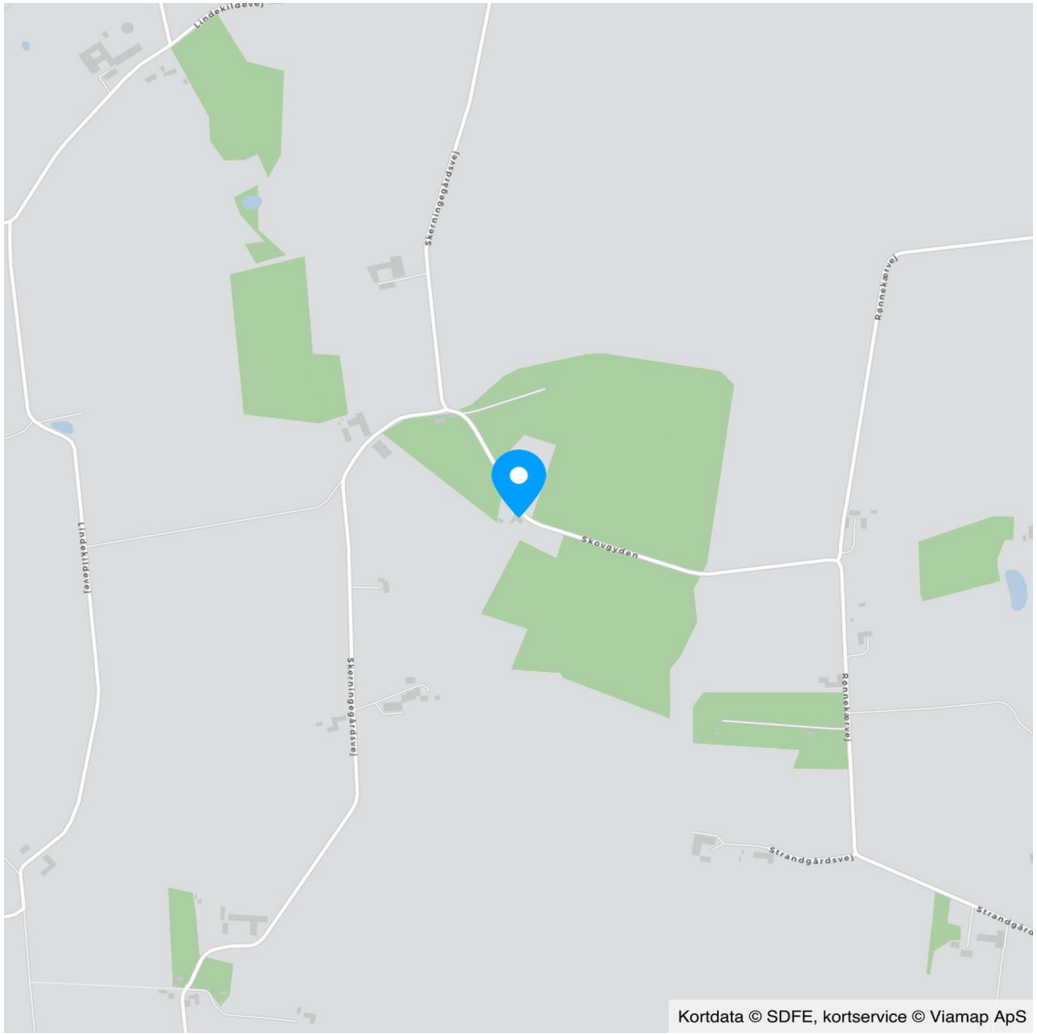
Adresse: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	62b V. Skerninge by, V. Skerninge m.fl.
BFE-nr.:	3065652
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1877/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.094.000
Grundværdi:	1.053.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.675.200
Grundlag for grundskyld:	842.400

Arealer**

Grundareal:	5.914 m²
Boligareal i alt:	188 m²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	12 m²
Garage:	40 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: 31.08.1960 - Dok om byggelinier mv 36_AS_242
- Nr. 2: 07.09.1966 - Dok om færdselsret mv, Vedr 62B

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

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: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026

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: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 8.030 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdi-skat 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.

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: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 523-4464
Ejerudgift/md.: kr. 2.986

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.544
Grundskyld	kr.	7.413
Forsikring anslået	kr.	13.500
Renovation	kr.	3.145
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	185
Skorstensfejer 2026	kr.	1.180
Tømning af septiktank	kr.	1.860
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.827

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.881
I alt	kr.	2.434.131

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.473 md. / 161.675 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.704 md. / 128.454 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

Adresse: Skovgyden 29, 5762 Vester Skerninge Kontantpris: kr. 2.395.000	Sagsnr.: 523-4464 Ejerudgift/md.: kr. 2.986	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.675.000 Nr. 4: hovedstol kr. 1.159.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.