



REAL

Egenappevej 99, 5700 Svendborg

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	95
Kontantpris	3.495.000	Andre bygninger	887
Ejerudgift	1.507	Grund ha	9,3381
Byggear	1927	Energimærke	G

Sagsnr. **523-4488**

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: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

På Egenappevej 99, blot 5 minutters kørsel fra Svendborg midtby, finder du denne ejendom med et samlet jordtilligende på ca. 9,3 ha. Ejendommen er smukt beliggende i kuperet terræn nær Hallingskov og Christiansminde. Ejendommen er omgivet af natur og med eget skovareal, som giver en helt særlig atmosfære og mange anvendelsesmuligheder.

Stuehuset rummer 95 m² fordelt på 2 plan. Huset fremstår i ældre stand og trænger til en gennemgribende modernisering, men giver den rette køber muligheden for at skabe en hyggelig bolig med udsigt til det omkringliggende landskab. Måske er her en mulighed for at bygge nyt.

Til ejendommen hører desuden flere gode udbygninger, der tidligere bl.a. har været anvendt som frugtlager. Disse bygninger giver fleksible muligheder for både opbevaring, hobbyprojekter eller mindre erhverv.

Med beliggenheden tæt på Svendborg kombinerer ejendommen det bedste fra to verdener: ro og naturskønne omgivelser – og samtidig nem adgang til byens faciliteter, indkøb, skoler og kulturtilbud.

En ejendom med sjæl, potentiale og en unik placering, som meget sjældent udbydes.

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: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025



Set fra vejen



Spisestue



Køkken



Værelse



Udendørs



Udendørs

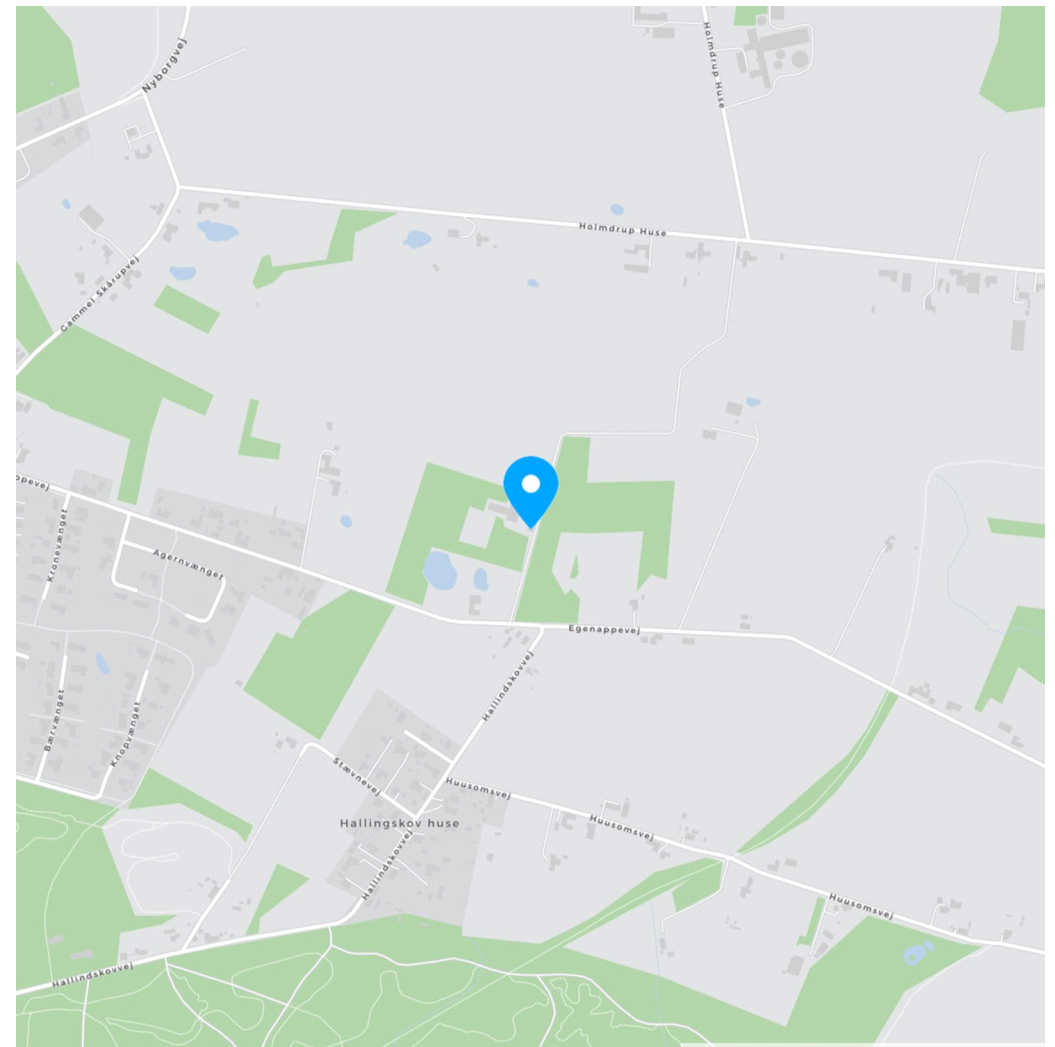
Adresse: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
12 e Svendborg Markjorder	5,2513 ha	0 m ²
31 d Svendborg Markjorder	2,3466 ha	468 m ²
29 b Holmdrup By, Skårup	1,7402 ha	0 m ²
Arealer i alt	9,3381 ha	468 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Egenappevej 99	72 m ²	
Nr. 3 Egenappevej 99	183 m ²	
Nr. 4 Egenappevej 99	136 m ²	
Nr. 5 Egenappevej 99	188 m ²	
Nr. 6 Egenappevej 99	308 m ²	
Bygningsareal i alt	887 m ²	

Besætning og beholdninger

Ingenting

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk
Ejendommen forsynes fra alment vandværk
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej
☒ Ja ☐ Nej
☐ Ja ☒ Nej
☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er offentligt
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen
Om udlejning af jagtret oplyses, at Køber overtager evt. jagt på overtagelsesdagen
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen fiskeret
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☒ Ja ☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der er ingen forpagtningsaftale men der bliver slået græs til wrap til heste i november/oktober 2025. Herefter er jorden til rådighed for køber

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan ikke garanteres for forekomst af flyvehavre og bjørneklo.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	12 e Svendborg Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	1355707
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Off
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.085.000 kr.
Grundværdi bolig:	13.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	602.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.668.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	10.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	602.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	9,3381 ha
- heraf vej	468 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	13 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Driftsbygninger m.v.:	887 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1916 lbnr. 904799-36 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 31D
Nr. 2 lyst d. 03.07.1916 lbnr. 904800-36 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 31D Filnavn: 36_F_420
Nr. 3 lyst d. 19.07.1968 lbnr. 3998-36 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, skel/byggeretsligt skel mv, Vedr 29B
Nr. 4 lyst d. 01.03.2004 lbnr. 7633-36 Tillægstekst Dekl. om råvandsledning Vedr. 29-b og 12-e. Filnavn: 36_X_595

Bla. omfattet af:

Kommuneplan 2025-2037, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens Svendborg,

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring, Erhvervsadf.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikringspræmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Ejendommen er alene dækket for brand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 65.200 Forbrug: brænde

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug brænde kr. 60.800,- + el til opvarmning kr. 4.400,-

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 salgsoptstillingens 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. Byggeteknisk gennemgang af d. 28.08.2025 og gennemgang af elinstallationer af

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er et dødsbo og overtages - ikke- ryddeliggjort..

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.



Adresse: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld bolig	kr.	92	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld produktionsjord	kr.	4.334	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Grundskyld øvrig jord	kr.	3.748			
Husforsikring	kr.	5.456	I alt	kr.	3.517.850
Renovation	kr.	3.490	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.		
Skorstensfejning	kr.	544			
Andre offentlige udgifter	kr.	416			
Ejerudgift i alt 1 år		18.079			

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 18.549 md./ 222.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.887 md./ 178.649 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: 19.09.2025
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: Egenappevej 99, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 523-4488
Ejerudgift/md.: kr. 1.507

Dato: 25.09.2025

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:

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.