



REAL

Knasterhovvej 2, Tåsinge

| | | | |
|------------|------------------|------------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 245 |
| Kontant | 1.695.000 | Erhverv m ² | 107 |
| Ejerudgift | 3.053 | Grund m ² | 1.433 |
| Byggeår | 1912 | Energimærke | |

Sagsnr. **523-4493**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler 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: Knasterhovvej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026



Unik ejendom med historie, udsigt og uendelige muligheder – midt i idylliske Skovballe på Syd-Tåsinge

Velkommen til **Knasterhovvej 2 og 2A** – et tidligere mejeri med sjæl og karakter, beliggende i fredelige **Skovballe på Syd-Tåsinge**.

Her får du ikke blot én ejendom, men et helt særligt sted med plads til både drømme og fællesskab.

Ejendommen har tidligere huset en anerkendt kunstskele og fungeret som inspirerende bofællesskab. Det store, åbne mejerilokale inviterer til kreativ udfoldelse – hvad enten du drømmer om et atelier, yogastudio, værksted, galleri eller nye fælles rammer for bolig og virksomhed. Her er det kun fantasien, der sætter grænser.

Fra flere af i mejeriets rum får du en vidunderlig havudsigt og kig til det sydfynske øhav, som understreger fornemmelsen af ro og nærvær med naturen. Til ejendommen hører også en charmerende mejeribolig med masser af atmosfære.

Highlights:

- Historisk ejendom med sjæl og karakter
- Store, fleksible rum med mange anvendelsesmuligheder
- Velegnet til bofællesskab, kunstnerisk virksomhed eller liberalt erhverv
- Naturskøn beliggenhed med fantastisk naboskab
- Havudsigt over det sydfynske øhav fra flere af mejeriets rum.

Her får du en sjælden mulighed for at skabe dit eget univers i smukke, autentiske rammer – omgivet af natur, hav og hjerterum på **Syd-Tåsinge**.

Er du klar til at opleve Knasterhovvej 2 og 2A?
Kontakt os allerede i dag for en fremvisning – og mærk potentialet helt tæt på.

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: Stine Laulund

Adresse: Knasterhovevej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026





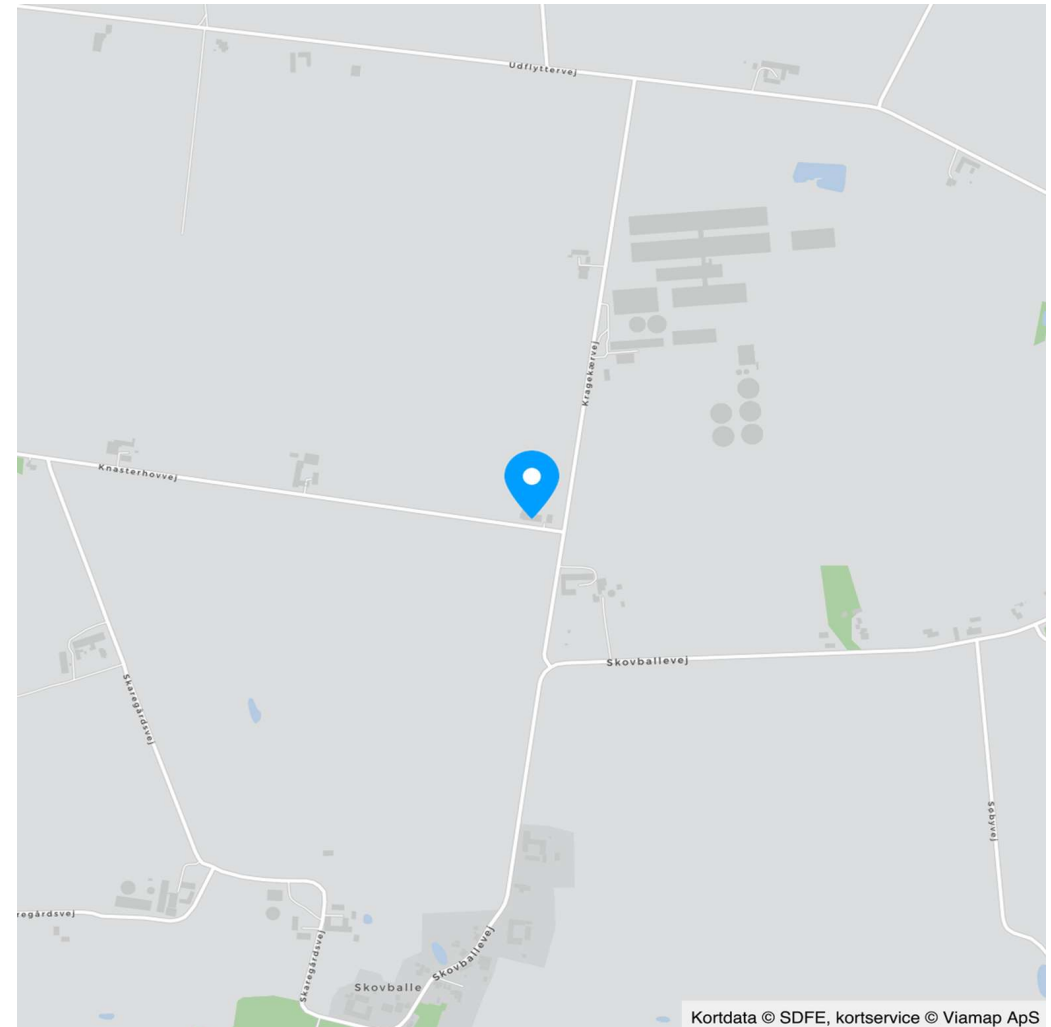
Adresse: Knasterhøjvej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Knasterhovvej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 11b Søby By, Bjerreby
BFE-nr.: 3033745
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.037.000
Grundværdi: 262.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 829.600
Grundlag for grundskyld: 209.600

Arealer**

Grundareal: 1.433 m²
Boligareal i alt: 245 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 149 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 19 m²
Indbygget udhus: 89 m²
Erhvervsareal: 107 m²
Garage: 49 m²
Udhus: 22 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: 01.01.1585 - Dok om vej, stier mv
- Nr. 2: 01.01.1585 - Dok om fællesarealer mv
- Nr. 3: 09.02.1952 - Dok om brønde, forbud mod nedrivning af bygninger mv
- Nr. 4: 12.12.1962 - Aflyst bestemmelsen om Jens Jensens ret til at få overdraget ejendommens jordtilliggende mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Gaskomfur af mærket SMEGAmerikaner køle-/fryseskab af mærket LG2 stk opvaskemaskiner af mærket Blomberg
Emhætte af mærket ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Knasterhovvej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Bank
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikrings-selskabet.
Ejendomsforsikringen på Knasterhovvej 2 er en erhvervsforsikring. Sælger oplyser at det er pga. ejendommens størrelse.

Ejendomsforsikringen på Knasterhovvej 2A er en almindelig husforsikring. Dækket af svamp og insekt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 51.500 Forbrug: 16 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. Energimærke: Knasterhovvej - Energimærke D. Træpiller 11 ton træpiller 32.300 kr. og el til opvarmning 1440 kWh 3.000 kr.

Knasterhovvej 2A - Energimærke E. Træpiller 5 ton træpiller 14.800 kr. og el til opvarmning 617 kWh 1.400 kr.

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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Knasterhovvej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--------------------------------|------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. 4.231 | Kontantpris | kr. | 1.695.000 |
| Grundskyld | kr. 1.844 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.050 |
| Skorstensfejning | kr. 2.284 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.764 |
| Forsikring | kr. 13.986 | I alt | kr. | 1.714.814 |
| Renovation, anslået | kr. 3.800 | 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. | | |
| Andre off afgifter, nr. 2 + 2A | kr. 362 | | | |
| Grundskyld nr. 2A | kr. 1.964 | | | |
| Ejendomsværdiskat nr. 2A | kr. 3.166 | | | |
| Tømning af septiktank anslået | kr. 5.000 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. 36.637 | | | |

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.270 md. / 111.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.362 md. / 88.348 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: Knasterhovvej 2, Tåsinge
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 523-4493
Ejerudgift/md.: kr. 3.053

Dato: 03.05.2026

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. 1.965.000

Nr. 6: hovedstol kr. 26.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



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.