



REAL

Knasterhovvej 2, Tåsinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	245
Kontantpris	2.195.000	Erhverv m2	107
Ejerudgift	3.053	Grund m2	1.433
Byggear	1912	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4493**

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: Knasterhovvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

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 kunstskeole 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.

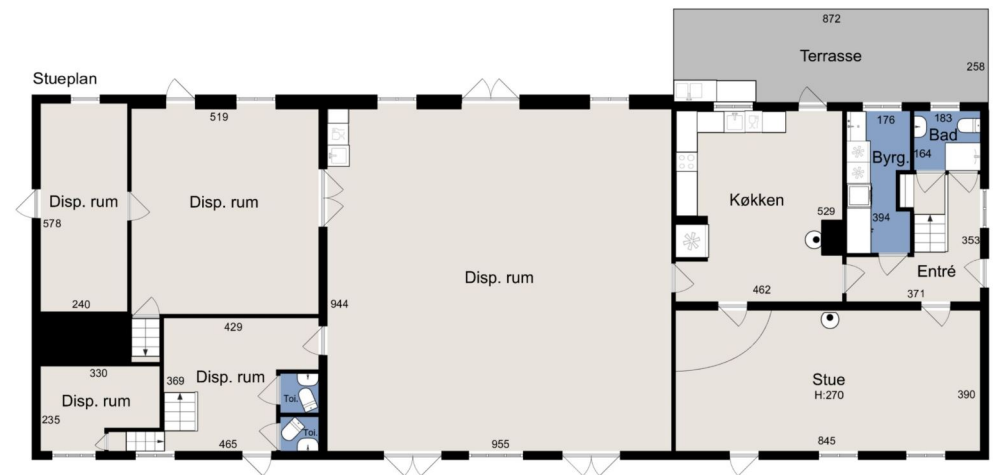
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stine Laulund

Adresse: Knasterhøjvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

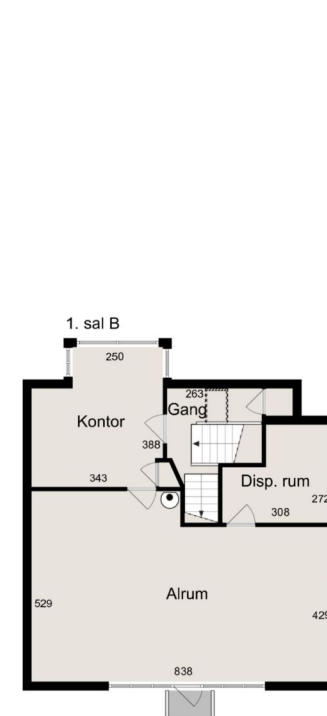
Adresse: Knasterhovvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 27.01.2026

Adresse: Knasterhovvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 11 b Søby By, Bjerreby m.fl.
BFE-nr.: 3033745
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Minirensanlæg med nedsivning i faskine
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1912

Arealer*

Grundareal: 1.433 m²
Erhvervsareal: 107 m²
Boligareal i alt: 245 m²
- heraf udnyttet tagetage: 69 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 19 m²
Integreret Udhus: 89 m²
Garage: 49 m²
Udhus: 22 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Denne sag omhandler også matrikel 11c - Knasterhovvej 2A

Der henvises til ejendommens tingbogsattest
Knasterhovvej 2:
Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 0-36-S0047 Tillægstekst Dok om vej, stier mv Filnavn: 36_G_1
Nr. 2 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 0-36-S0048 Tillægstekst Dok om fællesarealer mv Filnavn: 36_G_1
Nr. 3 lyst d. 09.02.1952 lbnr. 0-36 Tillægstekst Dok om brønde, forbud mod nedrivning af bygninger mv
Nr. 4 lyst d. 12.12.1962 lbnr. 0-36 Tillægstekst Aflyst bestemmelsen om Jens Jensens ret til at få overdraget ejendommens jordtilliggende mv
Knasterhovvej 2A - Der er findes ingen servitutter

Vurdering:
Knasterhovvej 2
Foreløbig vurdering 2023: Ejendomsværdi: 1.037.000 kr. Grundværdi: 262.000 kr.
Knasterhovvej 2A
2024: Ejendomsværdi: 776.000 kr. Grundværdi: 279.000 kr.
Foreløbig vurdering 2022: Ejendomsværdi 790.000 kr. Grundværdi: 282.000 kr.

Bevaringsværdi 5 - på begge ejendomme.

Kommuneplan 2021-2033 og 2025-2037

Drikkevandsinteresser

Ejerskifteforsikring:
Der er givet afslag fra Alm Brand og Dansk Boligforsikring på Knasterhovvej 2.
Men det er muligt at tegne en ejerskifteforsikring på Knasterhovvej 2A.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaskomfur af mærket SMEG
Amerikaner køle-/fryseskab af mærket LG
2 stk opvaskemaskiner af mærket Blomberg
Emhætte af mærket ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Knasterhovvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Bank A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 51.500 Forbrug: 16,00 ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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.

Sælgers forbrug i 2024 64.000 kr. for træpiller og ca. 2000 kr. i brænde for begge ejendomme.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der henvises til side 5

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der henvises til side 5

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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: Knasterhovvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.231	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr. 1.844	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Skorstensfejning	kr. 2.284	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Forsikring	kr. 13.986	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	14.508
Renovation, anslået	kr. 3.800		kr.	2.232.322
Andre off afgifter, nr. 2 + 2A	kr. 362	I alt		
Grundskyld nr. 2A	kr. 1.964			
Ejendomsværdiskat nr. 2A	kr. 3.166			
Tømning af septiktank anslået	kr. 5.000			

Ejerudgift i alt 1 år

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.851 md./ 142.215 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.525 md./ 114.303 år v/26,10%
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: 27.01.2026
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: 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: Knasterhovvej 2, Tåsinge, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

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

Dato: 27.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	819.240	819.240	733.834	DKK	2	56.705	19,75	4,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:

Ovenstående oplysninger vedr. tilstandsrapporten er på Knasterhovvej 2. Tilstandsrapport for Knasterhovvej 2A udarbejdet d. 13.06.2025: K2/ Gult hus og K3/ Rødt hus.

Elinstallationsrapport:

Ovenstående oplysninger vedr. elinstallationsrapport er på Knasterhovvej 2. Elinstallationsrapport for Knasterhovvej 2A udarbejdet d. 13.06.2025: Risiko for stød

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.