



REAL

Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	291
Kontantpris	3.975.000	Andre bygninger	61
Ejerudgift	2.227	Grund ha	3,1458
Byggear	1797	Energimærke	A2010

Sagsnr. **523-4506**

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: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Knarrebjergvej 9 – en sjældent udbudt perle med ro, rummelighed og natur lige uden for døren. Her får I en charmerende og moderniseret bindingsværksejendom på en stille vej, omgivet af marker, mose og skov.

Ejendommen rummer to boligenheder, oplagt til storfamilien, flere generationer, teenageafdeling eller B&B. Boligen byder på store, lyse opholdsrum, flere terrasser med sol fra morgen til aften, og smuk udsigt i alle retninger.

Haven er nem at passe med plads til både børn og dyreliv, og de ca. 3 ha jord giver mulighed for dyrehold, hobbylandbrug eller ren naturnydelse.

Ejendommen byder endvidere på 61 m2 god udhusbygning, som har mange anvendelsesmuligheder.?

Kun 1 km til Ollerup Sø og 5 km til strand og havn ved Ballen. Svendborg nås på 15 minutter, og motorvejen til Odense er 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: Søren Holst

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026



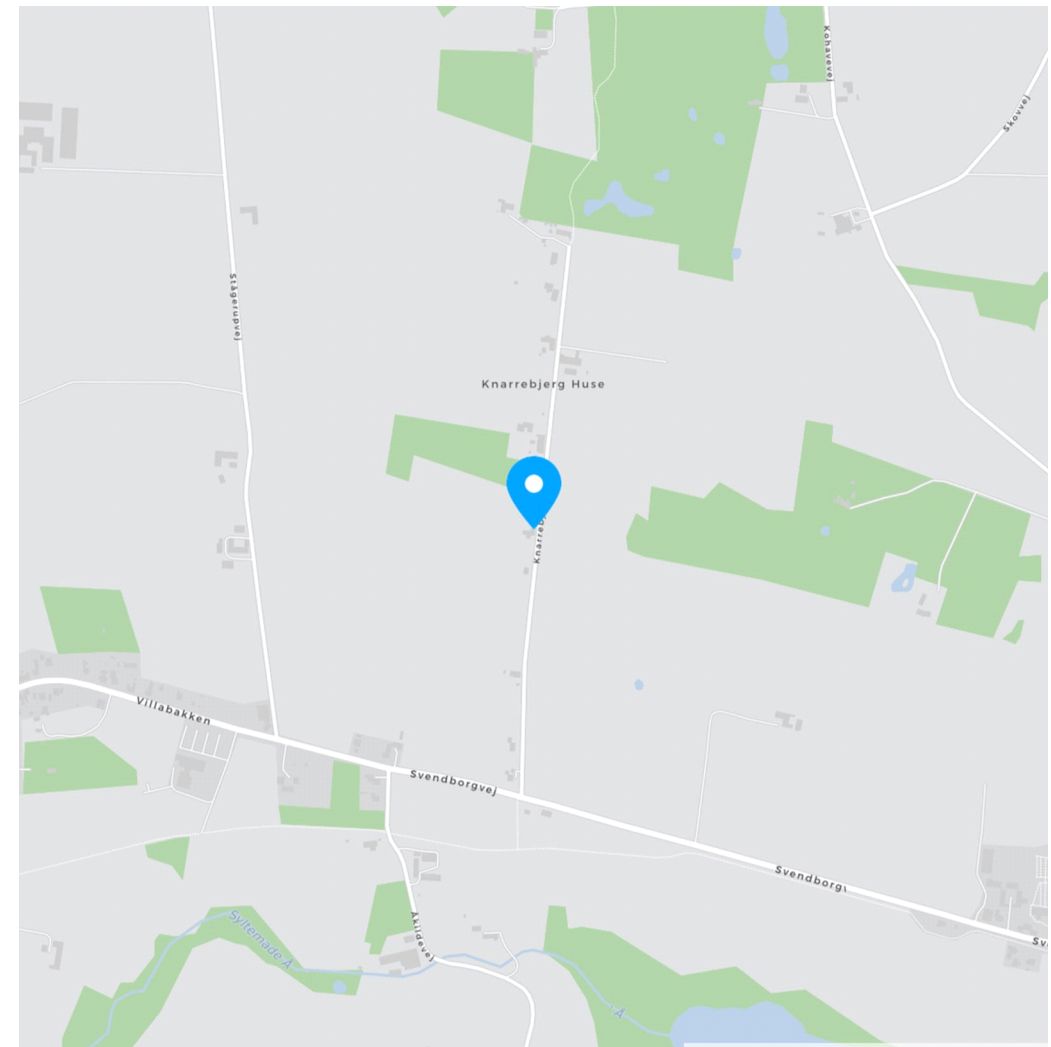
Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
61 Ollerup By, Ollerup	1,8911 ha	2.590 m ²
60 a Ollerup By, Ollerup	1,2547 ha	0 m ²
Arealer i alt	3,1458 ha	2.590 m ²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	61 m ²	
Bygningsareal i alt	61 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er spildevandskloakeret

Kontrakter og aftaler

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

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: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	61 Ollerup By, Ollerup m.fl.
BFE-nr.:	1339371
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Off.
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmpump/jordvarme
Opført/ombygget år:	1797

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.025.000 kr.
Grundværdi bolig:	902.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	937.120 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	721.600 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	3,1458 ha
- heraf vej	2.590 m ²
Boligareal i alt:	291 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Driftsbygninger m.v.:	
Udhus:	61 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Bl.a. omfattet af :
Kommuneplan 2021-2033, kommuneplan 2025-2037, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - Fremtidens Svendborg

Drikkevandsinteresser og beskyttet mose

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Voss, Opvaskemaskine: Bosch , Køleskab: Liebherr, Frysescab: Liebherr, Emhætte: Thermex, Køle-/fryse-skab: Siemens, Kogeplade: Siemens, Indbygningsovn: Bosch, Opvaskemaskine: Siemens, Emhætte: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Erhverv Salg og Service
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepump/jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

AREALER:

Sælger har ansøgt om registrering af yderligere 64 m2 bolig. Forventet ændring til BBR som følgende:

Bygning 1:

Bebygget areal stueetage: 200 m2

Areal af tagetage: 90 m2

Samlet boligareal: 290 m2

Overdækket areal i stueetage: 20 m2

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. Byggeteknisk gennemgang 08.07.2025

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Gennemgang af elinstallationer af d. 08.07.2025

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.779	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.975.000
Grundskyld bolig	kr.	6.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.750
Husforsikring	kr.	11.287	I alt	kr.	4.000.750
Renovation	kr.	3.490			
Skorstensfejning	kr.	604	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Andre offentlige udgifter	kr.	209	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

26.720

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.343 md./ 256.112 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.155 md./ 205.866 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: 31.01.2026
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: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 523-4506
Ejerudgift/md.: kr. 2.227

Dato: 31.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke råd, kosmetiske forskelle, husejerhjælp. -Forsikringen dækker ikke skader efter svamp, insektangreb eller r, der konstateres p eller udbreder sig fra bindingsvrk.

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

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.