



REAL

Knarrebjergvej 20, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	131
Kontantpris	2.195.000	Andre bygninger	372
Ejerudgift	1.684	Grund ha	0,6575
Byggear	1966	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4485**

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 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Midt i den skønne sydfynske natur finder du denne charmerende rødstensvilla i ét plan, beliggende på en stor grund med masser af luft og udsigt til åbne marker.

Boligen er løbende moderniseret og fremstår indflytningsklar. Hjertet i huset er det store, lyse køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse til opholdsstuen – et oplagt samlingspunkt for familie og gæster. Fra alrummet er der direkte udgang til en flot, hævet terrasse, hvorfra udsigten over de omkringliggende marker kan nydes i fulde drag.

Planløsningen byder på fire gode værelser, et ældre men velholdt badeværelse med brus samt et stort bryggers med plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Til ejendommen hører desuden en tidligere svinestald, som rummer mange spændende muligheder – eksempelvis til hobby, værksted eller opbevaring.

Grunden er primært anlagt med græs og giver rig mulighed for at udfolde sig i det fri. Her er plads til leg, haveprojekter eller måske et mindre hobbybetonet dyrehold.

Kort sagt: En dejlig villa med masser af plads – både inde og ude – for dem, der drømmer om at bo tæt på naturen, men stadig i kort afstand til byens faciliteter.

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 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

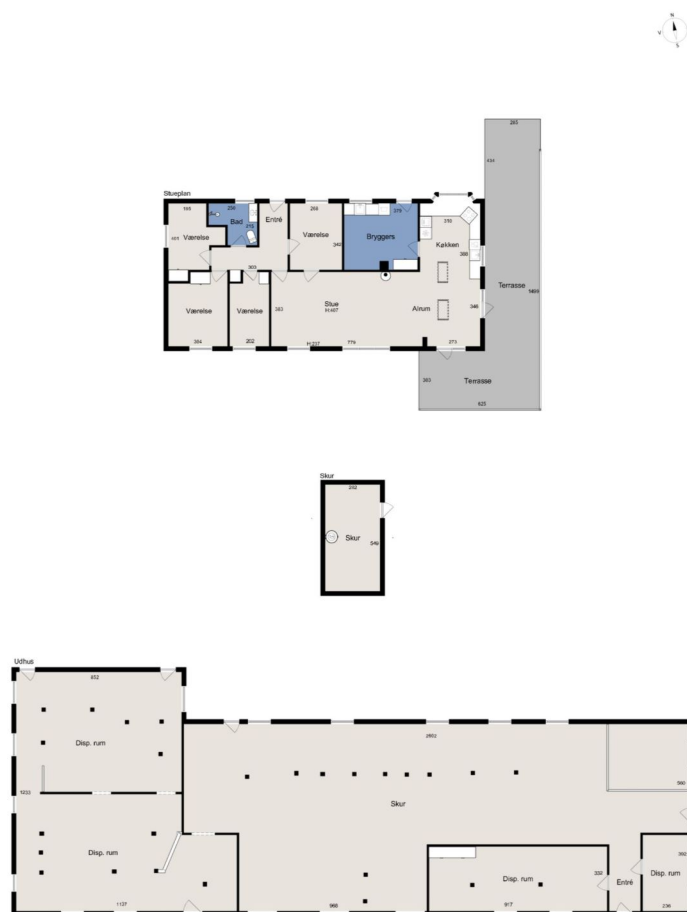
Dato: 31.01.2026



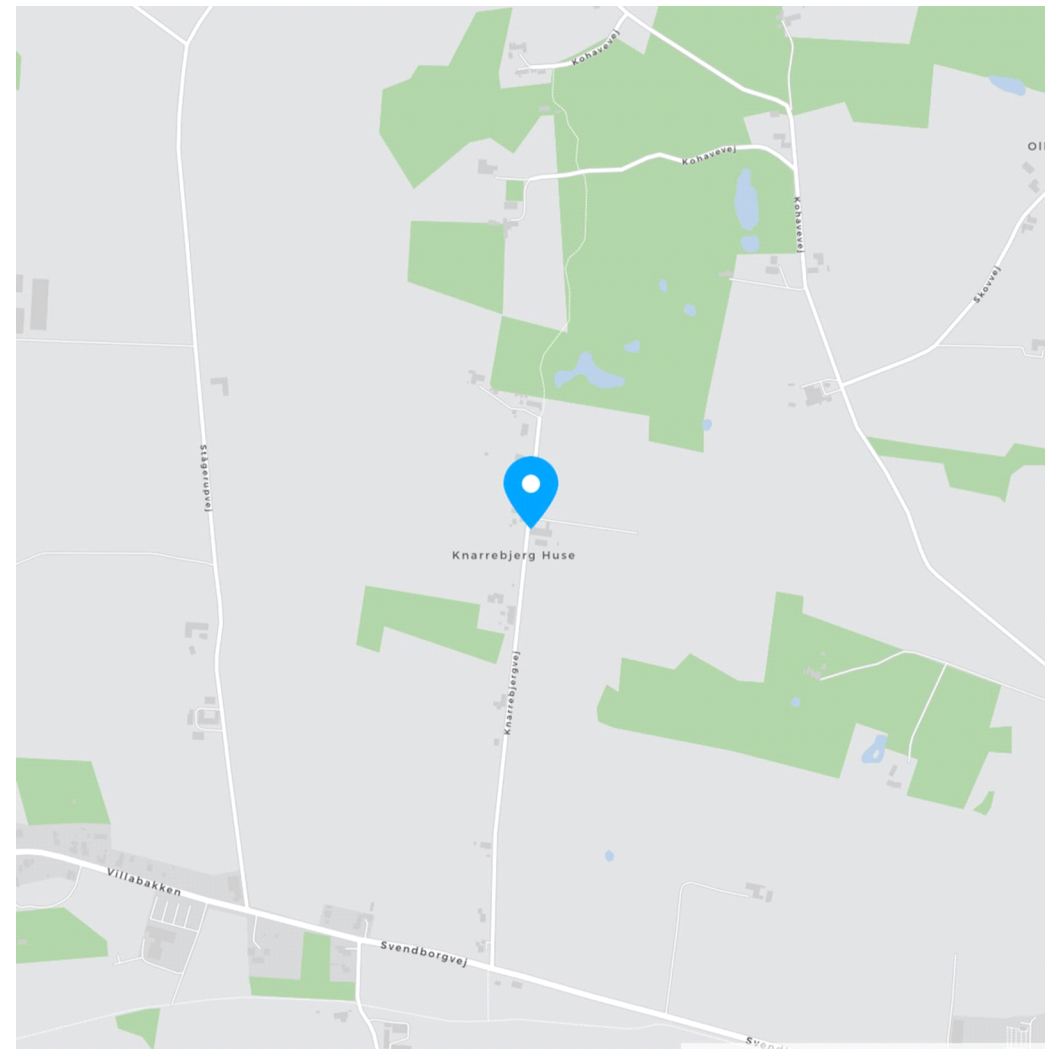
Adresse: Knarrebjergvej 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Knarrebjergvej 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

38 Ollerup By, Ollerup

Arealer i alt

Areal

0,6575 ha

0,6575 ha

Heraf vej

606 m²

606 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Garage, carport, udhus

Bygningsareal i alt

Areal

372 m²

372 m²

Heraf boligareal

Flyvehavre og bjørneklo

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

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja ___ X ___ Nej

___ Ja ___ X ___ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja ___ X ___ Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen maskiner

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

___ X ___ Ja ___ Nej

___ Ja ___ X ___ Nej

___ Ja ___ X ___ Nej

___ Ja ___ X ___ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er spildevandskloakeret

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 Ingen

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen

___ Ja ___ X ___ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja ___ X ___ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja ___ X ___ Nej



Adresse: Knarrebjergvej 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	38 Ollerup By, Ollerup
BFE-nr.:	10057093
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Off.
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.711.000 kr.
Grundværdi bolig:	770.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	610.080 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	616.000 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	0,6575 ha
- heraf vej	606 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m ²
Driftsbygninger m.v.:	
Udhus:	372 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. 28.11.2006 lbnr. 32555-36 Tillægstekst Dok om etablering af stiforløb på 38 Ollerup Tillige anden ejendom Er gældende fra 10.11.2006 Filnavn: 36_AL_444

Bl.a. omfattet af kommuneplan 2025-2037, kommuneplan 2021-2033, udviklingsstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - Fremtidens Svendborg, spildevandsplan Ollerup - 78
Drikkevandsinteresser, skovbyggelinjer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Junker, Emhætte Faber, opvaskemaskine Siemens, køleskab Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Knarrebjergvej 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Præmien på forsikringen kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Knarrebjergvej 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.111	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld bolig	kr.	5.421	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.652
Husforsikring	kr.	7.301	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.490	I alt	kr.	2.225.702
Skorstensfejning	kr.	604	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.		
Andre offentlige udgifter	kr.	282			

Ejerudgift i alt 1 år

20.209

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 11.822 md./ 141.862 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.502 md./ 114.018 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 20, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 523-4485
Ejerudgift/md.: kr. 1.684

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	620.956	645.816	646.764	DKK	2,44	53.723	15,75	2,80			Nej	

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.