

Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**291**
Kontant	**3.775.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**2.517**	Grund m^2	**17.500**
Byggeår	**1797**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **523-4597**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
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: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026



Naturskøn bindingsværksejendom med plads til hele familien – 1,75 ha jord og fantastisk udsigt

Her får I en charmerende og nænsomt renoveret bindingsværksejendom midt i det åbne landskab – med frit udsyn til grønne marker, en levende mose, og skoven i horisonten. Beliggenheden på en fredelig, lukket vej skaber en særlig ro, hvor naturens lyde tager over.

Mod øst breder mosen sig som et levende maleri, der skifter farver og karakter med årstidernes skiften. Mod vest kan I nyde udsigten over ejendommens egne 1,75 hektar jord som en grøn oase omkring jer.

Ejendommen er ideel for familien, der ønsker albuerum – både ude og inde. I stueplan venter et smukt og lyst køkken-alrum i forskudte plan, som danner husets naturlige samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til flere terrasser mod syd, øst og vest – oplagte til morgenkaffen, leg i haven og lange sommeraftener med grill.

Et par trin oppe finder I den hyggelige stue med udsigt til haven og marken, mens stueplan desuden byder på endnu et åbent køkken, to badeværelser med brus, bryggers og to værelser. På første sal venter to store værelser og en stor opholdsstue med fleksible indretningsmuligheder – hjemmearbejdsplads, kreativt værksted, teenagestue eller legerum.

Huset er i dag indrettet som to-familiebolig, hvilket giver masser af muligheder: Flere generationer under samme tag, teenagere med egen afdeling, hyggelig bed-and-breakfast midt i naturen langs øhavsstien, eller blot albuerum til den pladskrævende familie.

Haven er let at holde, men rig på stemning: Frugtræer, vilde hjørner til dyreliv og gode græsplæner til leg og afslapning. De 1,75 hektar land inviterer til hobbylandbrug, køkkenhave, hestehold eller blot grønne drømme i fuldt flor.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026







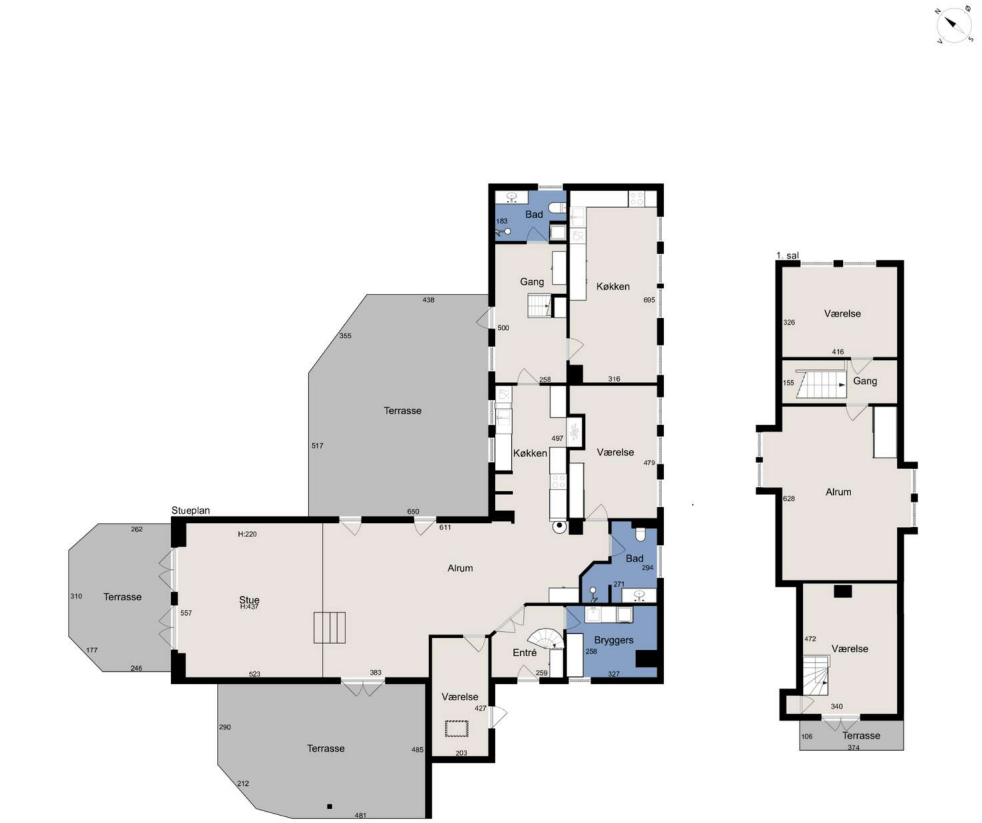

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

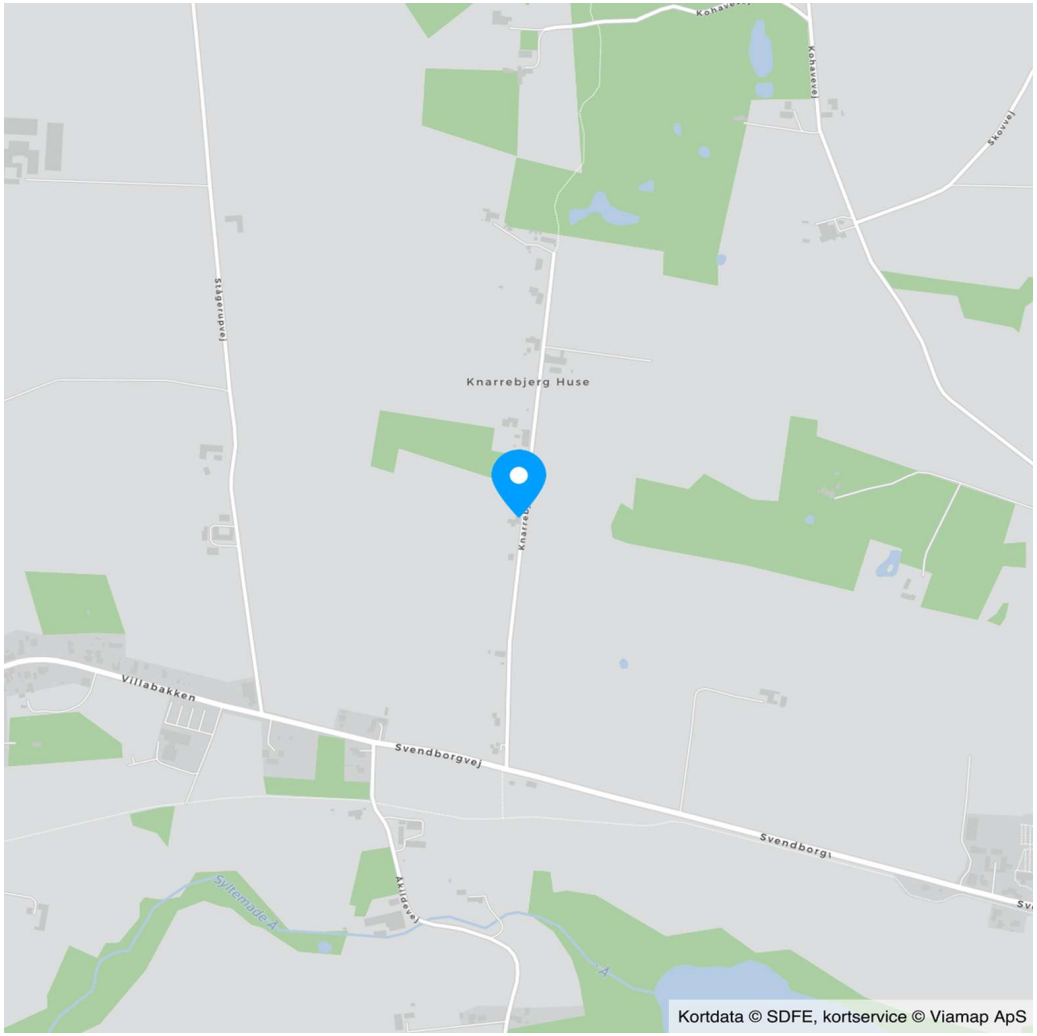
Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Svendborg
Matr.nr.:	parcel af 61 Ollerup By, Ollerup m.fl.
BFE-nr.:	1339371
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1797

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	2.025.000
Grundværdi:	902.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.620.000
Grundlag for grundskyld:	721.600

Arealer**

Grundareal:	17.500 m²
- heraf vej	2.590 m²
Boligareal i alt:	291 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	61 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
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Bosch), Køleskab (Liebherr), Fryseskab (Liebherr), Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Indbygningsovn (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Ikea), Emhætte (Thermex)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Erhverv
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke råd, kosmetiske forskelle, husejerhjælp - forsikringen dækker ikke skader efter svamp, insektangreb, eller der konstateres på eller udbreder sig fra bindingsværk. Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.900 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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

Udstykning
Ejendommen er pt. med et store jordtillæggende og udstykkes i forbindelse med salg. Der kan evt. tilkøbes mere jord. Vurdering og skatter oplyst i salgsopstillingen er for hele ejendommen før udstykning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge
Kontantpris: kr. 3.775.000

Sagsnr.: 523-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.262
Grundskyld	kr.	6.350
Forsikring, 2025	kr.	11.287
Renovation, 2025	kr.	3.490
Andre off. afgifter,. 2025	kr.	209
Skorstensfejer, 2025	kr.	604
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.202

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.775.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.250
I alt	kr.	3.806.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.151 md. / 265.809 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.277 md. / 207.322 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Knarrebjergvej 9, 5762 Vester Skerninge Kontantpris: kr. 3.775.000	Sagsnr.: 523-4597 Ejerudgift/md.: kr. 2.517	Dato: 30.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 1.381.000 Nr. 2: hovedstol kr. 29.538 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

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.