

Salgsopstilling

Formulærens 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: Odensevej 161, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 10000889
Ejerudgift/md.: kr. 3.428

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

“Baronessens Minde” står der indgraveret i træ ved indkørslen til denne sælsomme rødstensvilla, der toner majestætisk frem fra landskabet i det smukke Faaborg. Ejendommen omkranses af Svanninge Bakkers nærmest pittoreske naturomgivelser, og som det står der prægtigt og symmetrisk med høje trækroner som baggrundstæppe, er det svært ikke at lade sig betage af det ekstravagante udtryk.

Fuld af historie

Villaen på Odensevej 161 emmer af atmosfære og historie, og det er således ikke uden grund, at den hedder, som den gør. I 1921 blev den nemlig opført af en baronesse, der i sit virke som frivillig sygeplejerske lod ejendommen opføre som et hvile- og rekonvalescenthjem for tuberkuloseramte. I 50'erne blev der bygget en ekstra fløj på, og da baronessen gik bort, blev ejendommen senere overtaget af Dansk Sygeplejeråd. Senere har bygningen ydermere huset et Bed & Breakfast samt fem separate lejligheder, men i dag byder planløsningen på ét samlet boligareal, der står tilbage som en storladen og unik repræsentant for ædle byggetraditioner og klassisk håndværk.

Således har den nuværende ejer i perioden fra 2015-2017 ladet ejendommen undergå en komplet istandsættelse, og ude som inde er der i moderniseringen blevet lagt betydelig vægt på at bibeholde det oprindelige udtryk. De nye termoruder er derfor også blevet lavet efter de originale tegninger, ligesom biblioteket er blevet snedkerfremstillet i sipo-mahogni - ganske som man måske ville have gjort det et århundrede tilbage.

(fortsættes på næste side)

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: Morten Nyegaard

Adresse: Odensevej 161, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 10000889
Ejerudgift/md.: kr. 3.428

Dato: 7.5.2025

En vidunderlig ejendom

De 832 etagemeter udfolder sig alle med en uovertruffen detaljerigdom, og som man træder inden døre, betages man af de mange smukke detaljer, der nærmest er en oplevelse i sig selv. Overalt finder man reminiscenser af stedets lange historie, og særligt hallen imponerer med sin elegante trappe og et bevaringsværdigt gipsrelief. Her er desuden højt til loftet i mere end én forstand, og den herskabelige stemning understreges af tykke, specialdesignede gulvtæpper, der på behørig vis flere steder matcher den eksplicitte og pompøse æstetik.

Den anseelige stue ligger i åben forbindelse med havestuen, der brillerer med sine sprossede glaspazier, som lader solen strømme uhindret ind. Her er der kig ind til spisestuen med brændeovn, og det er videre herfra, at man kan tilgå det førnævnte bibliotek med tilstødende bar i samme formfuldendte udtryk. Køkken-alrummet gør sig til med en nærmest beundringsværdig umiddelbarhed, og det samme gør sig gældende for de tre toiletter og de tre badeværelser, der alle er eksklusivt indrettet med funktionalitet og komfort i højsædet - de lader sig fordele på de tre etager.

Stueplanet er ligeledes allokeret til et bryggers og et oplagt kontor samt fem regulære værelser, hvoraf de fire er placeret samlet som en mulig gæste- eller børneafdeling. Fem værelser er ydermere placeret på husets første sal, hvoraf det ene gør sig særligt til med eget badeværelse og udgang til tagterrassen. Et rum er for nuværende indrettet som en garderobe, ligesom man kan tilgå en ekstra stue og et tekøkken. Kælderen strækker sig under det meste af huset og indeholder ni disponible rum med plads til eksempelvis bordtennis, billard og spillerum.

Som en fremragende detalje er der desuden overalt installeret flere moderne løsninger, herunder Danfoss Living varmestyring, IHC-el, videoovervågning og tyverialarmer.

I naturskønne omgivelser

Den storladne, sydfynske natur er allestedsnærværende, og særligt fra den ugenerede tagterrasse med spabad kan man lade sig forblænde af den dybe, stille ro, som omgivelserne bærer med sig. Det kan man også på de mange terrasseområder i den nærmest skovomsluttede have, hvor også flere statuer og en mindesten lader tanker flyve tilbage til Baronessens historiske hvilested.

Lader man fødderne krydse skellet til den 4.941 kvadratmeter store grund, kan man ydermere begive sig videre ud i det bakkede landskab, der i folkemunde tit går under navnet "de fynske alper". Det udgør da også sammen med Sollerup Skov det største sammenhængende skov- og naturområde på Fyn, og der er således ikke uden grund, at det i guldalderens blomstringstid var et yndet motiv for mange malere.

Fra adressen er der desuden blot få kilometer til hverdagens fornødenheder i Faaborg med skole, indkøbsmuligheder og dagtilbud. Det samme gør sig gældende for kystens svalende, blå vand.

Adresse: Odensevej 161, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 10000889
Ejerudgift/md.: kr. 3.428

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 14g Svanninge By, Svanninge
BFE-nr.: 7674002
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1921 / 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 5.238.000,00
Grundværdi: 578.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.190.400,00
Grundlag for grundskyld: 462.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

2 stk. Blomberg køleskab, 1 stk. Proline køleskab, Blomberg dybfryser, Bosch Ovn, Bosch Kombiovn, Vitt keramisk kogeplade, Vitt emhætte, 2 st. Bauknecht vaskemaskine, 2 stk Bauknecht tørretumbler, 2 stk. Blomberg opvaskemaskine, Asko Vølund tørreskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	4941 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	408 m ²
-heraf Udhus	20 m ²
Kælderareal:	185 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	647 m ²
Andre bygninger:	197 m ²
-heraf Garage	50 m ²
-heraf Carport	38 m ²
-heraf Udhus	53 m ²
-heraf Udhus	56 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2019
- Plan - Udviklingsstrategi 2007/planstrategi
- Plan - Tillæg til Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Plan - Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Plan - Udviklingsstrategi 2015-2030
- Plan - Tillæg til Udviklingsstrategi 2015
- Plan - Sammen skaber vi det bedste sted - forslag til udviklingsstrategi 2019-2030
- Plan - Udviklingsstrategi 2023
- Plan - Tillæg til Udviklingsstrategi 2023 - Sommerhusområder

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- Kloakopland - FAA028
- Renseklasse: Skærpet organisk stof og fosfor

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der er er arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 6.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.12.1930 lbnr. 904149-38 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 38_C_175

Nr. 2 lyst d. 11.04.1940 lbnr. 904150-38 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Nr. 3 lyst d. 20.04.1955 lbnr. 904151-38 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 18.11.1993 lbnr. 10126-38 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld, Filnavn: 38_I_521

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Odensevej 161, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 10000889
Ejerudgift/md.: kr. 3.428

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 56.271,00 Forbrug: 8.848 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- 8.848 liter fyringsgasolie, kr. 53.085

- 1.448 kWh elektricitet, kr. 3.186

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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 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.

Adresse: Odensevej 161, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 10000889
Ejerudgift/md.: kr. 3.428

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.371,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.930,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.579,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.862,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.193,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 173,72	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Jordflytning	kr. 25,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.134,26	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.659 md./ 427.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.307 md./ 339.686 år v/ 27,15 %

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: 7.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Odensevej 161, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 10000889
Ejerudgift/md.: kr. 3.428

Dato: 7.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.003.507,43	5.003.507,43	5.028.074,65	DKK	3,90	255.559,12	23,00	4,93				