

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: Reventlowsvej 15, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 10000664
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Denne idylliske villa ligger midt i den aktive, sydfynske landsby Korinth og drager fordel af alle de mange muligheder i nærområdet.

Ligeledes er ejendommen fuld af muligheder, plads til at udfolde hobbyer eller erhverv. Huset giver mulighed for at etablere musikstudie, øvelokale, fitnessrum eller kontor afhængigt af familiens ønsker og behov. Kun fantasien sætter grænser for anvendelsesmuligheder. Ejendommen giver mulighed for at realisere drømmen om liberalt erhverv aktuelt er der Bed and Breakfast, der kan overtages. En ejendom til familien der ønsker plads eller drømmer om at etablere 2 generationer på samme matrikel. Bygningerne blev opført i 1900 og har oprindelig tilhørt Brahetrolleborg slot og har fungeret som bolig og værksted for tre generationer af slottets snedkere frem til midten 70'erne.

Ejendommen er beliggende i Korinth, en aktiv landsby, et lokalsamfund der byder på masser af muligheder for at blive en del af et fællesskab uagtet om det skal handle om fodbold, teater i kulturhuset eller deltagelse i diverse fritidsaktiviteter i vores aktive forening "Din fritid". Korinth har både dagligvarebutik og pizzeria.

Velholdt, lyst og rummeligt

Ejendommen består af to bygninger, som beriger stemningen på hver deres måde. Hele bebyggelsen er yderst velholdt og inkluderer et stort hvidt baghus med en overetage med bindingsværk, foruden det hvide hovedhus med palævinduer og sadeltag. Imellem de to bygninger er der en hyggelig gård, som således ligger i læ og udgør en ugeneret oase. I enden af den ene indkørsel er der en stor overdækket carport med plads til familiens køretøjer, mulighed for at tørre tøj og der en stor høvlebænk fra snedkertiden. Der er desuden adgang til ejendommens store værksted med grovkøkken og plads til fryser, vaskemaskine og tørretumbler.

(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: Reventlowsvej 15, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 10000664
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.4.2025

Hovedhuset rummer tre lyse stuer, et spisekøkken og et stort badeværelse med bruseniche i stueplan, på førstesalen er der tre soveværelser og yderligere et badeværelse.

Baghuset er hovedsageligt indrettet med kontorlokaler. Foruden tre store kontorlokaler er der også et køkken, et badeværelse og et fyrrum i baghuset, og hele stueetagen er i boligstandard. Der er et fyrrum med et pille fyr fra 2017.

Til ejendommen hører en frodig og velanlagt have, der byder på frugttræer, bærbuske, staudebede og mulighed for urtehave. Haven indeholder en hønsegård, dog pt uden høns og der er legehus og sandkasse, mulighed for fællesskab omkring havens bål sted.

Beliggenheden i det sydfynske byder også på natur, som er helt uden sidestykke. Frodige skovområder med store søer præger nærområdet uden for byen, og særligt Svanninge Bjerge og Svanninge Bakker er oplagte udflugtsmål. Også Horne Land med Horne Næs er værd at opleve, og endelig kan man med fordel tage turen til de hyggelige kystbyer Dyreborg og Faldsled. Fra Korinth går der en natursti hele vejen til Ringe, og der er i det hele taget masser af gode vandreruter og spændende seværdigheder på Sydfyn. Beliggende kun 8 km fra Fåborg og ca. 16 km til Ringe med ca. 1/2 times kørsel til Odense.

Adresse: Reventlowsvej 15, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 10000664
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.: 15c Fleninge By, Brahetrolleborg
BFE-nr.: 3049276
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 613.000,00
Grundværdi: 274.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 490.400,00
Grundlag for grundskyld: 219.200,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr Comfort køleskab, Gorenje købe-/fryseskab, 2 stk. Bosch opvaskemaskine, 2 stk. emhætter, Ikea indbygningsovn, induktionskogeplade.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	1398 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	93 m ²
-heraf Erhverv	147 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	73 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Andre bygninger:	49 m ²
-heraf Carport	37 m ²
-heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Kommuneplan 2019
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Boligområde i Korinth
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Udviklingsstrategi 2007/planstrategi
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Plan - Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Tillæg til Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Udviklingsstrategi 2012/Planstrategi
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Udviklingsstrategi 2015-2030
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Tillæg til Udviklingsstrategi 2015
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Sammen skaber vi det bedste sted - forslag til udviklingsstrategi 2019-2030
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Plan - Tillæg til Udviklingsstrategi 2023 - Sommerhusområder
- Ejendommen er omfattet af Kommuneplan: Plan - Udviklingsstrategi 2023
- Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan: KOR021 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
- Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 5.
- Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.
- Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.
- Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

- Nr. 1 lyst d. 13.04.1904 lbnr. 901459-38 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv Filnavn: 38_A_271
- Nr. 2 lyst d. 10.10.1930 lbnr. 1550-38 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 38_B_494
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Korinth Omegns Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Reventlowsvej 15, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 10000664
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringen dækker kun svamp-, insekt- og rørskade på bygning 2. Dog dækker den ikke svamp-, råd- og insektskade i eller fra bindingsværk i Beboelse-/kontorbygning på 147 m².

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.100,00 Forbrug: 6.245 Kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt som følgende:

-Bygning 1: 6.245 kilo træpiller, kr. 17.900

-Bygning 2: 3.881 kilo træpiller, kr. 11.100 og 1.574 kWh elektricitet, kr. 4.100

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, sort hus

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

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Grundejerforening grundskyldsbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen kan eje fælles arealer og/eller ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Reventlowsvej 15, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 10000664
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.501,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 1.863,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 10.305,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.412,00	I alt
Skadedyr	kr. 110,84	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Jordflytning	kr. 25,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.216,88	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.673 md./ 116.079 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.676 md./ 92.112 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: 29.4.2025. 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: Reventlowsvej 15, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 10000664
Ejerudgift/md.: kr. 1.518

Dato: 29.4.2025

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	Obl.lån				DKK	-0,06			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.