

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: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Et sjældent fristed i De Fynske Alpers storladne landskab

I udkanten af Svanninge By ligger denne landejendom. Landskaberne rundt om er præget af det smukke, kuperede landskab, som området her er så berømt for, og da der til ejendommen tilmed hører knap 25 hektar jord med oceaner af muligheder, er potentialet for udeliv og naturoplevelser nærmest uendeligt.

Det anseelige stuehus er desuden gennemrenoveret med respekt for det oprindelige udtryk fra 1912, hvorved rå og autentisk charme møder moderne komfort.

ET FANTASTISK NABOLAG

Svanninge Bakker er et af Fyns allermest besøgte og smukkeste naturområder. Det særlige terræn er helt unikt med store højdeforskelle og dybe skove, og rundt i landskabet kan man følge de afmærkede ruter og stier. Ejendommen ligger ved foden af bakkerne, hvilket også bliver afspejlet i den imponerende udsigt med skovklædte arealer i baggrunden.

Foruden den fortræffelige natur, som begynder nærmest der, hvor grunden stopper, er det tillige væsentligt, at man er placeret overmåde fordelagtigt i forhold til mange af de mest brugte faciliteter i dagligdagen. I Svanninge er der et godt lokalsamfund med en stærk forankring, og på samme tid er der ikke ret langt til Faaborg, hvor man kan finde langt det meste.

STUEHUSET OG DETS OMFATTENDE ISTANDSÆTTELSE

I perioden fra 2017 til 2022 undergik ejendommen og især stuehuset en gennemgribende renovering, der har bragt boligen op på et højt niveau uden at gå på kompromis med autentiske detaljer. Der er eksempelvis tilføjet nye trapper, isat nye vinduer og installeret et nyt varmesystem drevet af

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: Bo Lynge Nielsen

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

I udkanten af Svanninge By ligger denne landejendom. Landskaberne rundt om er præget af det smukke, kuperede landskab, som området her er så berømt for, og da der til ejendommen tilmed hører knap 25 hektar jord med oceaner af muligheder, er potentialet for udeliv og naturop-levelser nærmest uendeligt.

Det anseelige stuehus er desuden gennemrenoveret med respekt for det oprindelige udtryk fra 1912, hvorved rå og autentisk charme møder moderne komfort.

ET FANTASTISK NABOLAG

Svanninge Bakker er et af Fyns allermest besøgte og smukkeste naturområder. Det særlige terræn er helt unikt med store højdeforskelle og dybe skove, og rundt i landskabet kan man følge de afmærkede ruter og stier. Ejendommen ligger ved foden af bakkerne, hvilket også bliver afspejlet i den imponerende udsigt med skovklædte arealer i baggrunden.

Foruden den fortræffelige natur, som begynder nærmest der, hvor grunden stopper, er det tillige væsentligt, at man er placeret overmåde fordelagtigt i forhold til mange af de mest brugte faciliteter i dagligdagen. I Svanninge er der et godt lokalsamfund med en stærk forankring, og på samme tid er der ikke ret langt til Faaborg, hvor man kan finde langt det meste.

STUEHUSET OG DETS OMFATTENDE ISTANDSÆTTELSE

I perioden fra 2017 til 2022 undergik ejendommen og især stuehuset en gennemgribende renovering, der har bragt boligen op på et højt niveau uden at gå på kompromis med autentiske detaljer. Der er eksempelvis tilføjet nye trapper, isat nye vinduer og installeret et nyt varmesystem drevet af en varmepumpe, ligesom der er gjort store forbedringer på badeværelserne.

Stuehusets knap 295 kvadratmeter er indrettet med køkken, alrum og stue i forlængelse af hinanden, og foruden det gode lysindfald fra vest er også det nydelige skibsplankegulv i stuesektionen med til at fremmane det fine udtryk. Køkkenet er enkelt og hvidt og matcher flot ejendommens generelle stil. Boligen består videre af tre værelser, et viktualierum, et bryggers og et badeværelse i stueplanet, mens førstesalen er indrettet med yderligere fem værelser, endnu et badeværelse og et walk-in-closet

25 HEKTAR OG GODE UDBYGNINGER

Udbygningerne er ligesom stuehuset holdt på et tårnhøjt niveau, og i istandsættelsesperioden er der blandt meget andet skiftet tage, støbt betongulve, elarbejde og meget mere. Takket være de alsidige bygningers gode disposition kan de tjene til alt mellem dyrehold til erhverv af mange

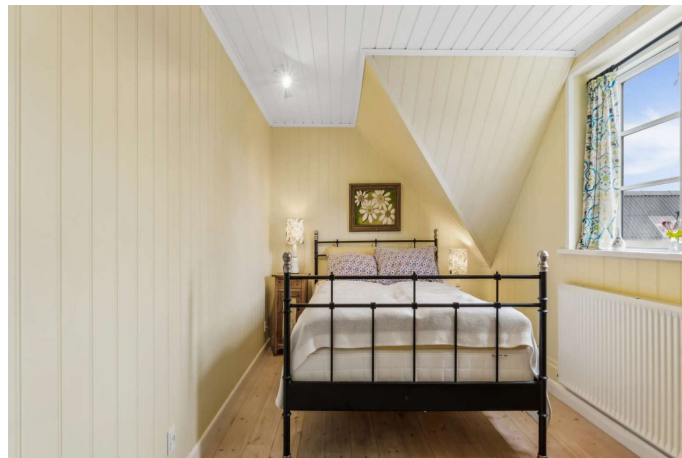
forskellige typer. Apropos dyrehold er det også vigtigt at bide mærke i, at hele grunden på cirka 25 hektar er indhegnet med kvalitetshegn fra PIT Hegn, og det er samme leverandør, som har stået bag foldene, der er særligt velegnede til heste og ponyer. Jorden består af forskellige typer landskab, hvoraf en andel er åben mark, andet er spredte skovstykker og noget tredje er mere vådområdelignende. Alt sammen er med til at skabe en høj grad af biodiversitet og gode levevilkår for dyr som mennesker.

Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

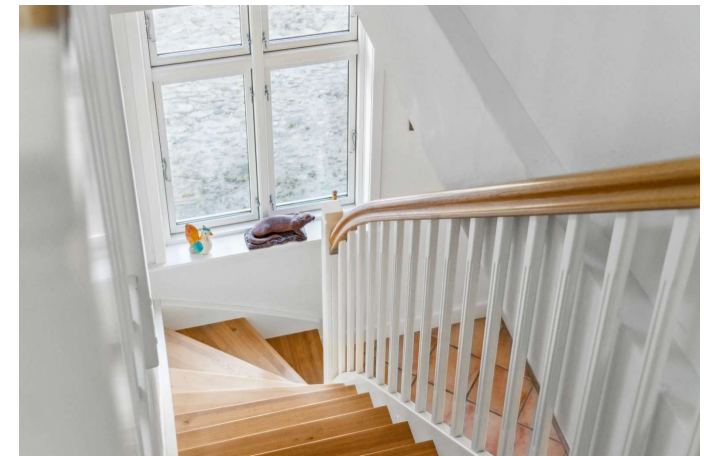
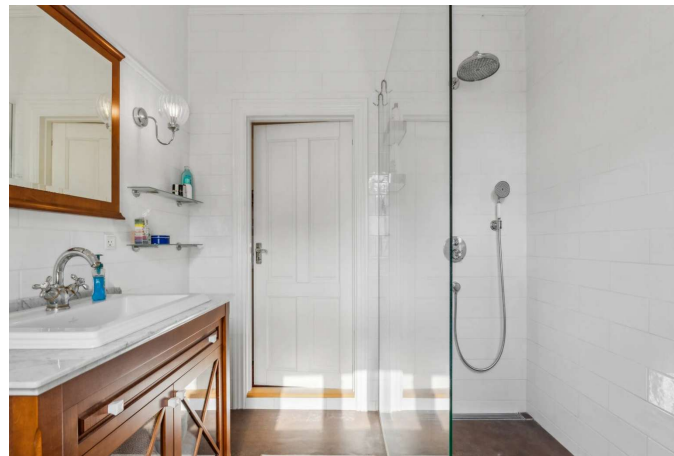
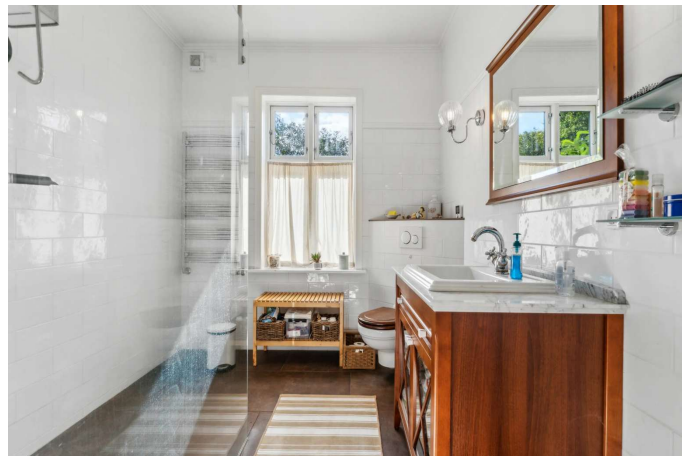


Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

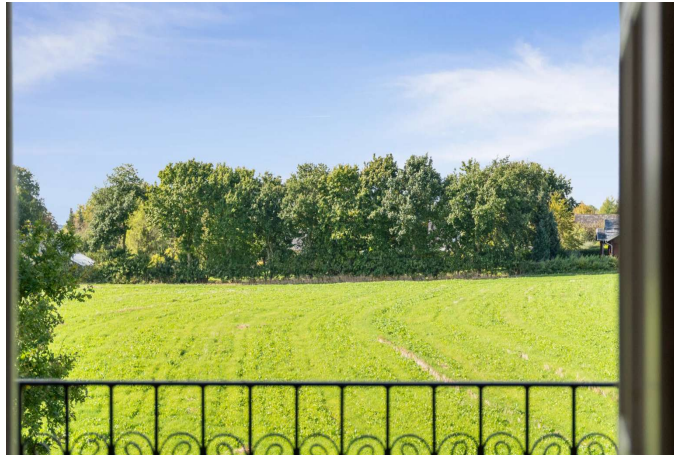


Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

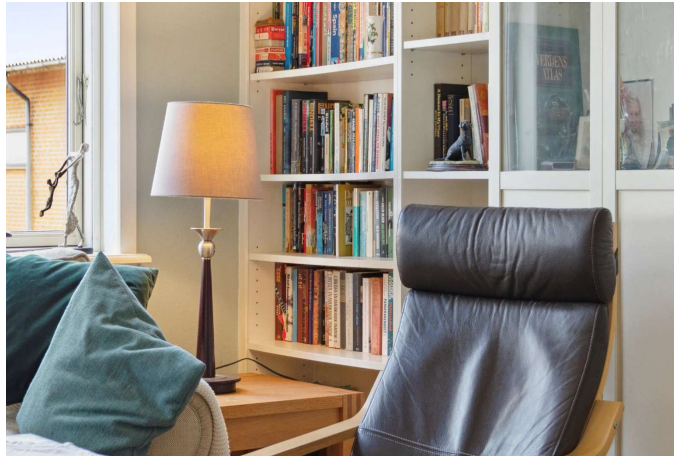


Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Liebe

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026



Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.:	13æ Svanninge By, Svanninge m.fl.
BFE-nr.:	9466382
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.759.000
Grundværdi:	1.020.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.407.200
Grundlag for grundskyld:	816.000

Arealer**

Grundareal:	233.290 m ²
- heraf vej	2.185 m ²
Boligareal i alt:	295 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	622 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	186 m ²
Tiloversbleven landbrugs- bygning:	644 m ²
Garage:	126 m ²
Udhus:	11 m ²

** 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

- Nr. 1: 15.06.1908 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 25.01.1909 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 19.05.1978 - anm byrder Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 4: 24.09.1981 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 16I
- Nr. 5: 16.04.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld,
- Nr. 6: 05.05.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 23.05.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 8: 19.11.1986 - Dok om energiførende ledning
- Nr. 9: 08.01.1988 - Dok om telefonkabler/anlæg mv Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 20.04.1995 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 11: 02.03.2000 - Dok om telefonkabler/anlæg mv Om fremtidig resp.: se dok. Vedr 9E, Sdr. Broby og 4F, 5D og 6C, Tørringe
- Nr. 12: 25.09.2003 - Dok om telefonkabler/anlæg mv Om fremtidig resp - se dok. Vedr 9 E, 4F, 5D og 6 C
- Nr. 13: 06.02.2004 - Dok om kloakledning Tillige anden ejendom
- Nr. 14: 26.05.2006 - byrder og hæftelser Aftale om afvikling af minkproduktion
- Nr. 15: 25.03.2008 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 13Æ

Planer

Sva.B.1 - Boligområde i det åbne land - Svanninge / Millinge

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 14.065 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bygning nr. 2 opvarmes med halmfyr. Opvarmning af bygning nr. 2 indgår ikke i det beregnede varmekonsum jf. energimærkningen.

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.177	Kontantpris	kr. 7.998.000
Grundskyld	kr.	6.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 49.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188	I alt	kr. 8.047.850
Skorstensfejning	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.	
Renovation	kr.	3.036		
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	15.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.937		

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: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 2.065.000
Nr. 17: hovedstol kr. 111.000
Nr. 18: hovedstol kr. 225.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdi

Ejendommen er jf. kulturarvsstyrelsens register noteret som bevaringsværdig – kategori 7.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.759.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.743.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.020.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.011.608 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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

foreløbige beskatning.

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering

Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da ejendommen er renoveret.

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet og potentielt omkategoriseret som følge heraf. De i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.

Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkommande vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Råstofområde

Matr.nr. 13æ Svanninge By, Svanninge er beliggende indenfor råstofinteresseområde. Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder og følsomme indvindingsområder jf. ejendomsdatarapport.

Adresse: Svanningevej 19, 5600 Faaborg
Kontantpris: kr. 7.998.000

Sagsnr.: 451280
Ejerudgift/md.: kr. 2.745

Dato: 28.06.2026

Beskyttet natur

På ejendommen er områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer i arealer tæt på beskyttet natur kan kræve tilladelse fra kommunen, og beskyttelsen kan medføre begrænsninger for anvendelse og dyrkning af arealerne.

Beskyttelse af sten- og jorddiger

Ejendommen er ifølge ejendomsdatarapporten beliggende i et område med beskyttede sten- og/eller jorddiger. Såfremt der findes sten- eller jorddiger på ejendommen, vil disse være beskyttet, og ændringer kan kræve myndighedstilladelse.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Byggelinjen udgør en 300 meters beskyttelseszone omkring skove, hvor der som udgangspunkt er forbud mod at opføre ny bebyggelse eller ændre eksisterende forhold uden dispensation fra myndighederne.

Varmeplan

Ifølge ejendomsdatarapport er ejendommen omfattet af tilslutningspligt ved ny bebyggelse (naturgas).