



REAL

Sorteåvej 13, 5854 Gislev

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	216
Kontantpris	3.695.000	Andre bygninger	1.155
Ejerudgift	4.095	Grund ha	1,3000
Byggeår/ombygget	1943/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **523-4419**

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: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Denne charmerende landejendom er beliggende i rolige, naturskønne omgivelser, lidt udenfor den hyggelige landsby Gislev, der byder på et aktivt foreningsliv og en velassorteret Dagli'Brugs, friskole, børnehave m.m. Ejendommen har en ideel beliggenhed med nem adgang til motorvejen, hvilket betyder, at både Svendborg og Odense kan nås på blot 20 minutter i bil.

Grunden udgør cirka 1,3 hektar, hvilket giver rigelig plads til at nyde naturen omkring ejendommen. Selve ejendommens landbrugsjord vil blive udstykket i forbindelse med salget, så der vil være fokus på boligen og den naturskønne grund.

Boligen har et samlet boligareal på 216 m² fordelt på to etager, samt en rummelig kælder på 133 m². I stueplan findes en stor og indbydende entré, et rummeligt køkken, tre lyse stuer, et stort værelse samt en ekstra entré, hvor begge entreer har adgang til første sal via trappe. På første sal er der et badeværelse med bruseniche og fire store værelser.

Kælderen byder på mange anvendelsesmuligheder med bryggers, flere disponible rum, sauna samt plads til vaskemaskine og opbevaring.

Udendørs er der en lækker atriumgård med overdækning og swimmingpool (dog ikke registreret i BBR), hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Derudover er der en stor maskinhal opført i gode materialer samt endnu en halv på ca. 700 m², som giver masser af plads til både hobbyprojekter og opbevaring af større maskiner.

Ejendommen er fredeligt beliggende for sig selv, midt i naturen, ad en markvej, hvilket sikrer en privat og rolig atmosfære.

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: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

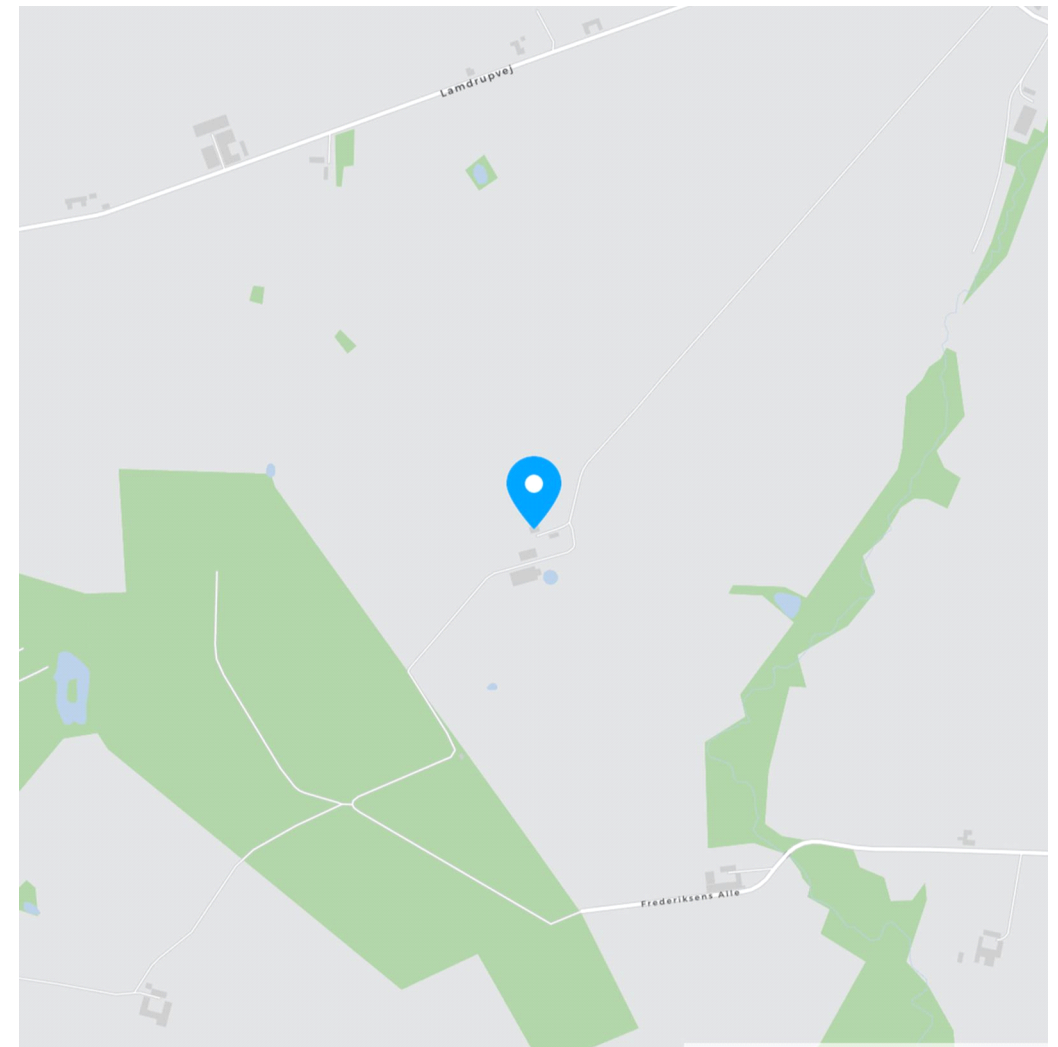
Dato: 31.01.2026



Adresse: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

Dato: 31.01.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

6 a parcel Lamdrup By, Gislev

Arealer i alt

Areal

1,3000 ha

1,3000 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Sorteåvej 13

Areal
75 m²

Nr. 3 Sorteåvej 13

324 m²

Nr. 4 Sorteåvej 13

756 m²

Bygningsareal i alt

1.155 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen

Besætning og beholdninger

Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Pileanlæg

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

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

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 ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Faaborg-Midtfyn
Matr.nr.:	6 a parcel Lamdrup By, Gislev
BFE-nr.:	3023685
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1943/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.440.000 kr.
Grundværdi bolig:	11.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	157.000 kr.
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.253.120 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	1,3000 ha
Boligareal i alt:	216 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	133 m ²
Udestue:	133 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.155 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. 22.11.1947 lbnr. 2905-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5B
Nr. 2 lyst d. 04.11.1983 lbnr. 12347-36 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 20.10.1999 lbnr. 32733-36 Tillægstekst Dekl med Energi Fyn vedr elkabler på 42 p og 40 h Filnavn: 36_AJ_544

Servitutter medfølger i det omfang landinspektøren, vurderer de vedrører det købte

Bl.a. omfattet af følgende: Kommuneplan 2019, planstrategi 2019, planstrategi 2023, udviklingsstrategi 2007, Udviklingsstrategi 2012, tillæg til planstrategi 2012, Udviklingsstrategi 2015-2030, tillæg til udviklingsstrategi 2015, plan sammen skaber vi det bedste sted - forslag til planstrategi 2019-2030, Udviklingsstrategi 2023, tillæg til udviklingsstrategi 2023- sommerhusområder, varmeplan 2022-2030 - områder med individuel varmforsyning, forbud mod elvarme
Drikkevandsinteresser, beskyttet sø, Beskyttede sten og jorddiger, skovbyggelinjer

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens udstykes i forbindelse med salg. De oplyste værdier omkring vurdering og skat er for hele ejendommen før udstykning. De endelige værdier kendes ikke.

Brændeovn er for gammel og skal skiftes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.391	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Andre offentlige udgifter	kr.	291	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Forsikring	kr.	26.534	I alt	kr.	3.719.050
Renovation, anslået	kr.	3.800	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.		
Skorstenfejer, asnlået	kr.	750			
Grundskyld 2023 og før udstykning	kr.	11.379			
Ejerudgift i alt 1 år		49.145			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.851 md./ 238.217 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.016 md./ 192.192 år v/25,70%
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: Sorteåvej 13, 5854 Gislev
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 523-4419
Ejerudgift/md.: kr. 4.095

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.