

A photograph of a bright, modern interior space. On the left, a white door with three vertical glass panes stands next to a coat rack holding several coats. To the right of the door is a wooden cabinet with a decorative top, holding a glass candle holder and a small white jar. A mirror with a black frame is mounted on the wall above the cabinet. The floor is light-colored wood.

REAL

Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	160
Kontantpris	3.995.000	Andre bygninger	1.574
Ejerudgift	2.695	Grund ha	14,7011
Byggeår	1777	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4383**

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: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Beliggende i cykelafstand til Gudbjerg og Vejstrup, og blot 10 minutters kørsel fra Svendborg, finder man denne idylliske ejendom på Gravvængevej 6.

Ejendommen, som ligger naturskønt, omfatter hele 14 hektar jord. Disse arealer er udlagt med skov græsarealer, vådområder, remiser - områder med høj biodiversitet - en pragtfuld jagtejendom, hvilket gør ejendommen perfekt for naturelskere og dem, der søger ro og fred.

Boligen er på 160 kvadratmeter og er godt indrettet med et stort spisekøkken, spisestue, fire værelser og et badeværelse med brus.

Til boligen hører en tilbygning, der indeholder endnu et badeværelse med brus, et stort bryggers, fyrrum, værksted, disponibelt rum samt viktualierum. Dette giver masser af plads og muligheder for en stor familie eller dem, der har brug for ekstra opbevaring og arbejdsområder.

Udover boligen hører der til ejendommen flere rummelige udbygninger i god stand. Disse omfatter blandt andet en garage, stalde samt en lade, hvilket giver masser af plads til opbevaring, hobbyprojekter eller husdyrhold. God mulighed for lejeindtægter på bygningerne.

Årligt varmeforbrug ca. 10 tons træpiller.

Gravvængevej 6 er således ikke blot en bolig, men en mulighed for et liv tæt på naturen med masser af plads og muligheder for at realisere dine drømme om et landligt liv.

Velkommen til!

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: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025





Adresse: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal
16 a Brudager By, Brudager

	Areal
Arealer i alt	14,7011 ha

Fredskovpligtigt areal 0,7800 ha.

Bygningsarealer
Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	235 m ²	
Nr. Heste og svinestald	447 m ²	
Nr. Lade	288 m ²	
Nr. Svindestald	284 m ²	
Nr. Udhus/garage, værksted, fyrrum	320 m ²	
Bygningsareal i alt	1.574 m ²	

Vand
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk ☒ Ja ☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk ☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er Spildevandskloakeret

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at Ingen
Om udlejning af jagtret oplyses, at jagtret er tilrådighed for køber på overtagelsesdagen
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen fiskeret
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 ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses
En del af ejendommen er udlagt til vådområde og biodiversitet.



Adresse: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Kommune: Svendborg
Matr.nr.: 16 a Brudager By, Brudager
BFE-nr.: 3022523
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Off.
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1777

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 3.550.000 kr.
Grundværdi bolig: 658.600 kr.
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 764.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 14,7011 ha
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Driftsbygninger m.v.: 1.339 m²
Udhus: 235 m²

* 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. 10.04.1845 lbnr. 924652-36 Tillægstekst Dok om vandløb mv
Nr. 2 lyst d. 18.02.1965 lbnr. 891-36 Tillægstekst Dok om højspænding mv,
transformerstation mv KORREKT AKT 36_AD_355 - Filnavn: 36_D_355
Nr. 3 lyst d. 01.12.1981 lbnr. 13470-36 Tillægstekst Dok om vand mv til 1.1.2002, Ikke
til hinder for prioritering
Nr. 4 lyst d. 28.11.2006 lbnr. 32535-36 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Dekl om vådområdeprojekt
Nr. 5 lyst d. 08.01.2015 lbnr. 1005968892 Filnavn:
64a84db7-d501-4d6e-99bc-109718430c34

Bla omfattet af følgende:

Kommuneplan 2021-2033, planstrategi 2023-2035 fra mere til bedre - fremtidens
Svendborg, spildevandsplan Brudager 57, 27, 64 - spildevandskloakeret
Drikkevandsinteresser, beskyttet sø, eng, mose, vandløb, Beskyttede sten og
jorddiger, skovbyggelinjer

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine Siemens, Køleskab Gram, Køleskab Electrolux, Komfur og kogeplade Gorenje,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringspræmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen. Byggeteknisk gennemgang af d. 16.05.2024

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Der foreligger gennemgang af elinstallationer af d. 16.05.2024

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.898	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Husforsikring	kr.	10.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.685	I alt	kr.	4.020.850
Andre offentlige udgifter	kr.	1.119	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.		
Skorstensfejer	kr.	789			
Grundskyld anslået	kr.	12.000			
Ejerudgift i alt 1 år		32.340			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.080 md./ 252.959 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.935 md./ 203.221 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 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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: Gravvængevej 6, 5882 Vejstrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 523-4383
Ejerudgift/md.: kr. 2.695

Dato: 06.12.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.052.000	1.039.660	1.041.951	DKK	-0,19	2.834	21,00	0,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.