

REAL



Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	334
Kontantpris	6.400.000	Andre bygninger	1.141
Ejerudgift	4.682	Grund ha	5,2556
Byggear	1870	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2376**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

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: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående herskabelige lystejeendom, der er beliggende på en imponerende grund på hele 5,2 hektar. Ejendommen, som oprindeligt blev opført i 1870, byder på et boligareal på hele 334 kvadratmeter og fremstår yderst velholdt og præsentabel. Her får du muligheden for at bo midt i den danske natur med folde, søer, marker og skovarealer lige uden for døren.

Når du træder ind i ejendommens entre, bliver du mødt af et elegant trappeløb til første sal. Stueplanet byder på et højloftet og herskabeligt miljø. Værelse/kontor med smukke Dinesen plankegulve og udsigt til den charmerende gårdsplads. Køkken/alrum med god spiseplads og med direkte adgang til et stort spisekammer.

Ejendommens tre stuer er intet mindre end betagende med deres flotte detaljer såsom stuklofter, rosetter og trægulve. Disse rum emmer af historie og elegance og danner de perfekte rammer for både hverdagsliv og festlige sammenkomster. Stueplanet rummer desuden et pænt gæstetoilet, endnu et værelse samt et brusebadeværelse.

På første sal finder du to charmerende kvistværelser samt et walk-in-closet. Derudover er der også et fint badeværelse samt to store gavlværelser. Et opholdsstue/aktivitetsrum gør denne afdeling ideel for de unge eller som en privat oase i hjemmet.

De tre længer omkring ejendommen står i særdeles god stand og åbner op for utallige muligheder; hvad enten det drejer sig om dyrehold, erhverv eller lagerfaciliteter – her kan dine drømme blive til virkelighed.

Denne vidunderlige ejendom ligger centralt placeret midt i Danmark med nem adgang til Trekantsområdet samt Odense – områder kendt for deres mange arbejdspladser og gode infrastruktur. Uanset om du ønsker at flytte direkte ind i disse imponerende rammer eller sætte dit eget præg på stedet, så vil denne landejendom uden tvivl kunne imødekomme dine behov.

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: Daniel Andersen

Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

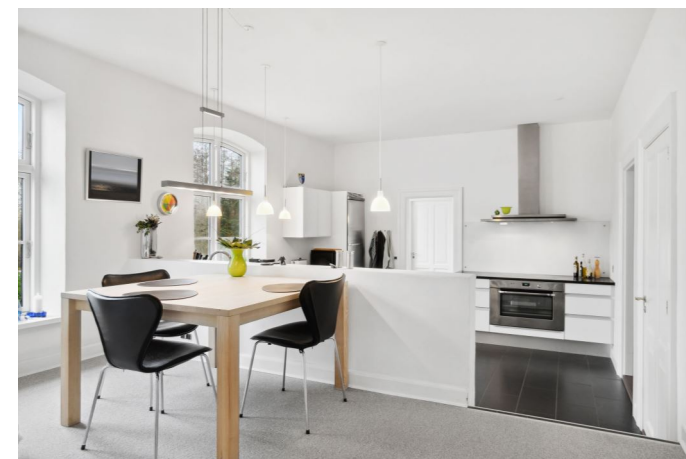
Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

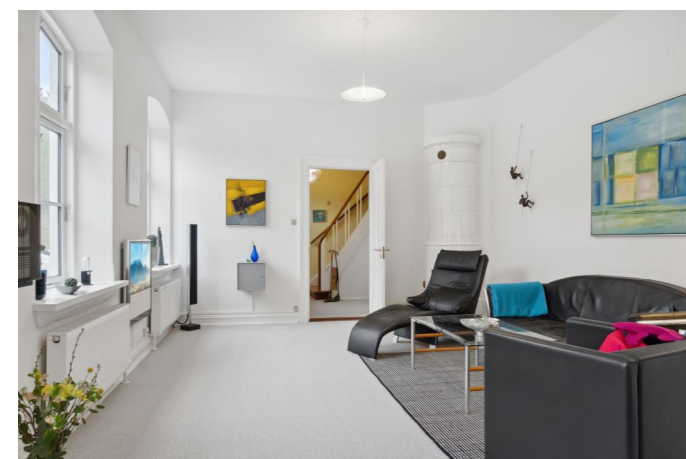
Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

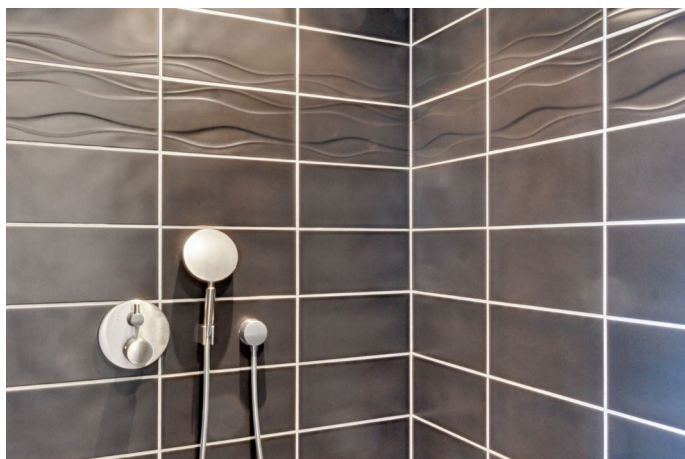
Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

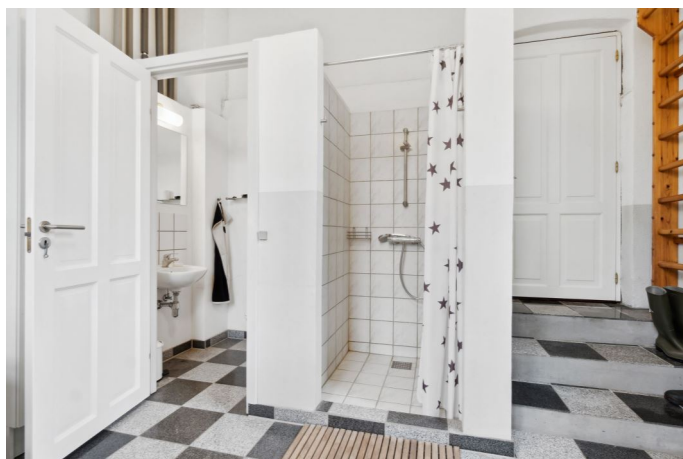
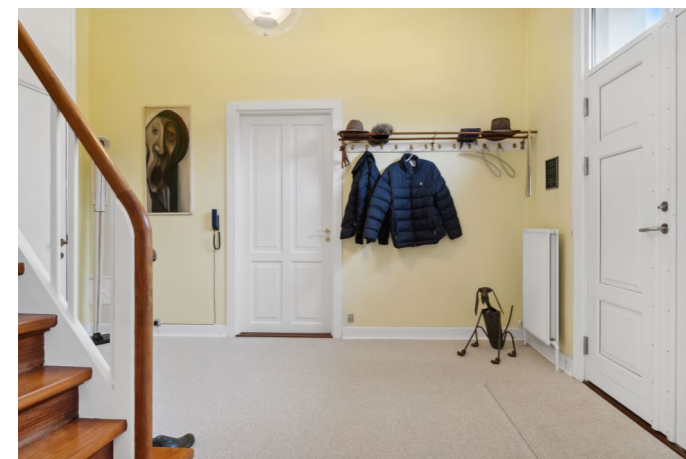
Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

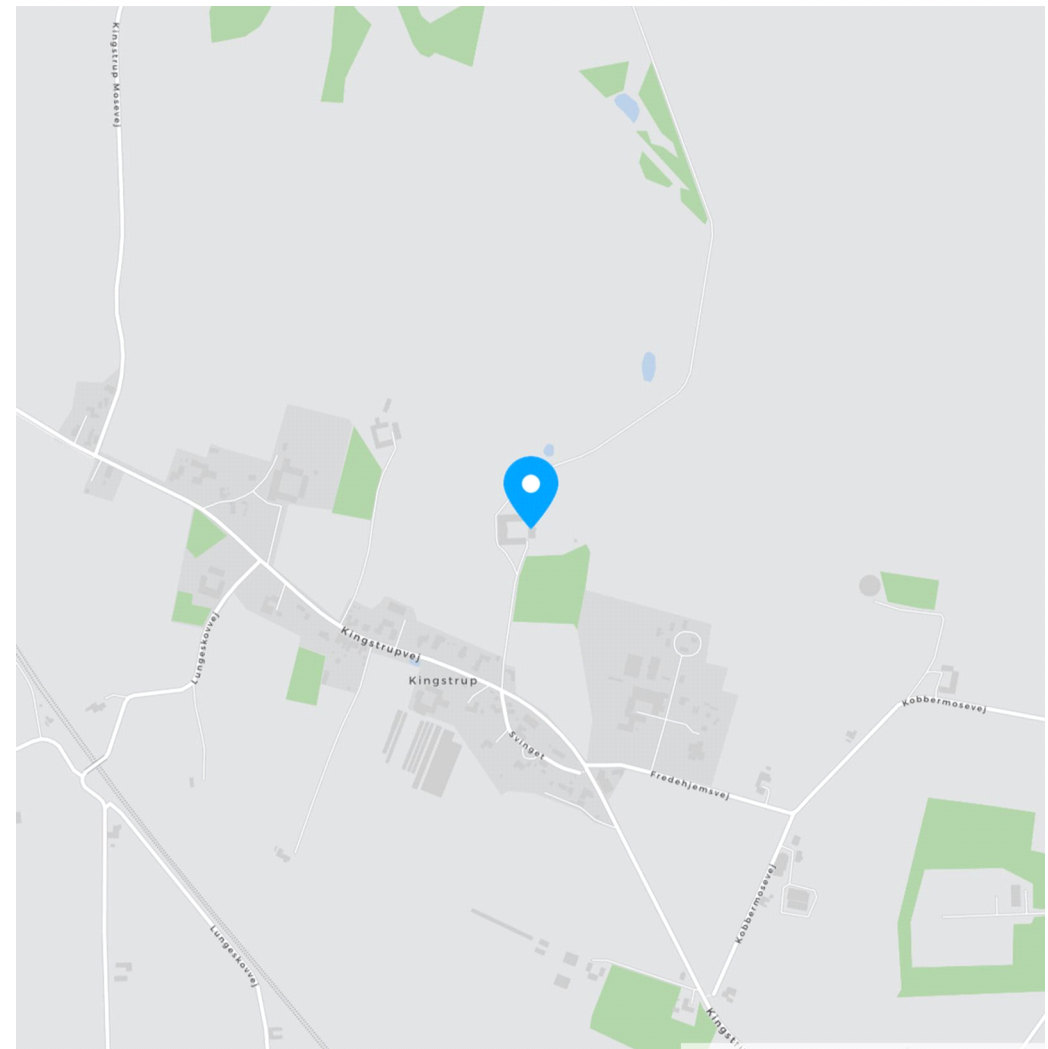
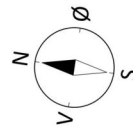
Dato: 06.12.2025



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025





Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

8 a Kindstrup By, Gelsted

Arealer i alt

Areal

5,2556 ha

5,2556 ha

Heraf vej

1.500 m²

1.500 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Kingstrupvej 130

Nr. 3 Kingstrupvej 130

Nr. 4 Kingstrupvej 130

Nr. 5 Kingstrupvej 130

Nr. 6 Kingstrupvej 130

Bygningsareal i alt

Areal

249 m²

506 m²

221 m²

153 m²

12 m²

1.141 m²

Heraf boligareal

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Køber overtager ejendommen fri for maskiner og driftinventar.

Besætning og beholdninger

Køber overtager ejendommen fri for besætning.

Køber overtager ejendommen fri for beholdning.

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 al forfalden gæld inden eller på overtagelsen vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg sælger bekendt vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning.

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er sælger bekendt ikke verserende sager eller bestående uopfyldte krav fra det offentlige eller private vedrørende ejendommen. Sælger har ikke begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering. Sælger bekendt påhviler der ikke utinglyste rettigheder eller forpligtelser på ejendommen.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ingen udlejningsaftaler på ejendommens bygninger.

Om udlejning af jagtret oplyses, at Der er ingen jagtret på ejendommen.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Der er ingen fiskeret på ejendommen.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ingen andre kontrakter/aftaler pålagt ejendommen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der er mundtlig aftale om bortforpagtning af dele af jorden. Høst til høst.

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantering af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan være forekomst af flyvhavre og/eller bjørneklo på ejendommen.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Køber er bekendt med reglerne om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder reglerne om udarbejdelse af mark- og gødningsplaner, samt gødningsregnskab.

Køber sørger selv for at undersøge og sørge for samtlige registreringer i henhold til disse regler, herunder udfærdigelse af mark- og gødningsplan samt gødningsregnskab, idet forholdet er sælger uvedkommende.

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses

Ejendommen er købt og anvendt som lystejeendom.



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	8 a Kindstrup By, Gelsted
BFE-nr.:	8150184
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1870

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.408.000 kr.
Grundværdi bolig:	962.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.926.400 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	5,2556 ha
- heraf vej	1.500 m ²
Boligareal i alt:	334 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	25 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.141 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
0.08.01, Erhvervsskole ved Kingstrup
T.07.02, Solceller ved Ejby Mose
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan for området:

G18 Offentligt område - erhvervsskolen
218 solceller ved Ejby Mose

Fredningsstatus: Bevaringsværdi - ingen

Spildevandsplan: Kloakopland - 208.1

Varmeforsyning: Varmepumpe

Beskyttet natur: Der er på ejendommen beskyttet natur i form af sø.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.04.1870 lbnr. 909259-40 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 23.09.1871 lbnr. 909260-40 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 15.06.1926 lbnr. 909261-40 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 40_D_198
Nr. 4 lyst d. 31.03.1941 lbnr. 909262-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se tillige akt I443 Filnavn: 40_F_606
Nr. 5 lyst d. 08.07.1960 lbnr. 3615-40 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 40_E_428
Nr. 6 lyst d. 25.02.1983 lbnr. 2317-40 Tillægstekst Kloakanlæg m brønde mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 18E Filnavn: 40_D_205

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 60.100 Forbrug: 20.427,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.825	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.400.000
Grundskyld bolig	kr.	5.233	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Husforsikring	kr.	35.713	I alt	kr.	6.440.250
Renovation	kr.	4.360	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.		
Skorstensfejning	kr.	595			
Rottebekæmpelse	kr.	458			
Ejerudgift i alt 1 år		56.184			

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.671 md./ 404.048 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.202 md./ 326.420 år v/26,70%
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: 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: Kingstrupvej 130, Kingstrup, 5591 Gelsted
Kontantpris: kr. 6.400.000

Sagsnr.: 529-2376
Ejerudgift/md.: kr. 4.682

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:

Ingen.

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.: Nej

Tilbehør:

Siemens køleskab, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele, tørretumbler, Thermex emhætte, Alpes-Inox indbygningsovn, Witt induktionskomfur. Grohe RED køkkenarmatur med kogende vand, BWT AQA basic blødgøringsanlæg
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.

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

Velkommen til RealMæglerne Middelfart

En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).

Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.