

# Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Landejendom** | Bolig m$^2$ | **214** |
| Kontant | **2.495.000** | Andre bygninger | **965** |
| Ejerudgift | **2.235** | Grund ha | **4,0000** |
| Byggeår | **1907** | Energimærke | **F** |

Sagsnr. **529-2725**

**RealMæglerne** Middelfart
Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

# 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: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026



**Bo på landet nær byen - Sjældent udbudt ejendomstype med masser af muligheder**

Hvor ofte finder du en ejendom i 5500 med 4 ha. jord til under 5 mio.?
Nu har du muligheden for at skabe dit kommende drømmehjem med masser af plads og kun 5 km. fra bymidten.

Prominent og velbeliggende, nedlagt landsbrugsejendom med 4 ha. jord.
Tilhørende gode længer og utallige muligheder for kommende ejer.
Om du er til nænsom istandsættelse, total renovering eller opførelse af nybyg, ja så har du her muligheden.
Beliggende i 5500 og dermed kort afstand til strand, skole, bymidte og alle tænkelige faciliteter. En absolut sjældent udbudt ejendom.
Ejendommen fremstår renoveringsmoden og køber skal således forvente udgifter forbundet med istandsættelse.

**Indretning:**
Entre med trappe til 1. sal og med adgang til stort spisekøkken. Ældre køkken nedtaget, så ny ejer kan opsætte efter eget ønske. Dertil 2 store flotte stuer en suite adskilt af flotte gamle fløjdøre. Fra stuen, som er i forbindelse med køkkenet er der udgang til terrasse og have. Fint værelse/kontor. Ældre bryggers og badeværelse samt disponibelt rum.

1. salen er indrettet med 3 store værelser samt et ældre badeværelse med kar. Fra soveværelse udgang til stor tagetage med udsigt over marker og egen grund.
Længerne byder på fin, brugbare stald, god hal samt rigtig fint maskinhus.
Dertil ældre ladebygning.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026



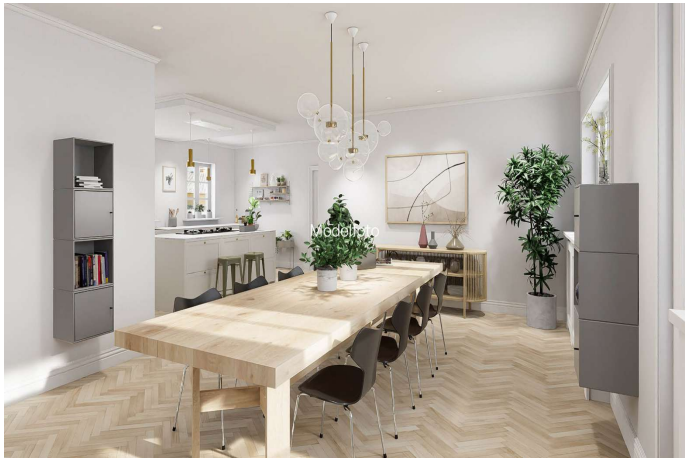














**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

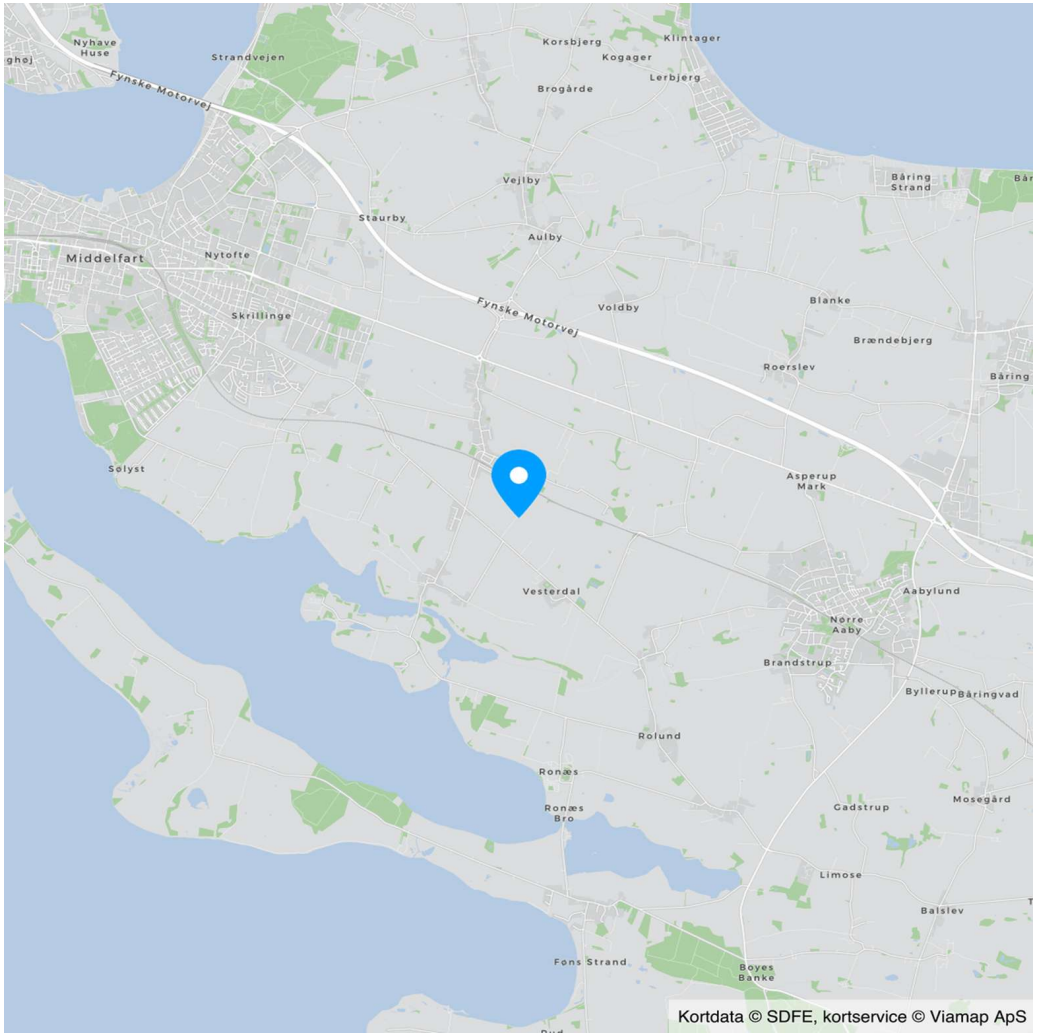
**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Landejendom |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Middelfart |
| Matr.nr.: | 22 Gamborg By, Gamborg |
| BFE-nr.: | 1335267 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1907 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 1.352.000 |
| Grundværdi bolig: | 14.208 |
| Grundværdi produktionsjord: | 322.565 |
| Grundværdi øvrig jord: | 0 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.081.600 |
| Grundlag for grundskyld bolig: | 11.366 |
| Grundlag for grundskyld produktionsjord: | 258.052 |
| Grundlag for grundskyld øvrig jord: | |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 4,0000 ha |
| - heraf vej | 1.397 m² |
| Boligareal i alt: | 214 m² |
| | |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 12 m² |
| Erhvervsareal: | 953 m² |

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 28.09.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 04.07.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 22, 10D
- Nr. 3: 09.12.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 40_C_317
- Nr. 4: 01.02.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15F
- Nr. 5: 04.07.2022 - Servitut om vejret, ledningsanlæg mv.:

**Anvendelsesbegrænsninger**
Lokalplan: Ingen
Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5 for stuehus.

Spildevandsplan: Ingen specifik spildevandsplan for området.
Udledningstilladelse: Der foreligger tilladelse.

Landbrugspligt: Ja, Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 42.500 Forbrug: 10.702 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr - Træpillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærke:
Træpiller kr. 40.600 (10,7 tons)
El til opvarmning kr. 1.900
OBS: Træpille pris pr. juni 2026: kr. 2,5 kr. pr. kg. = 26.750 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Biologisk sandfilter med udledning til markdræn

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 F

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom**
Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

**Olietank**
Køber gøres opmærksom på at der jf. BBR-ejermeddelelsen forefindes en olietank m. status afblændet på ejendommen.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 529-2725
Ejerudgift/md.: kr. 2.235

Dato: 20.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.516 |
| Grundskyld - Boligdel | kr. | 77 |
| Grundskyld - Produktionsjord | kr. | 1.675 |
| Ejendomsforsikring | kr. | 12.410 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 447 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.368 |
| Ordinær tømning, Middelfart Spildevand | kr. | 1.094 |
| Renovation | kr. | 4.238 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 26.826 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 2.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 16.850 |
| I alt | kr. | 2.511.850 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.032 md. / 168.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.214 md. / 134.568 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500



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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 1.242.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundareal**

| Jordstykke | Areal | Heraf vej |
|---|---|---|
| 22 - Gamborg By, Gamborg | 4,0000 ha | 1.397 m² |
| Areal i alt | 4,0000 ha | 1.397 m² |

**Bygningsareal**

| Bygning | Opført | Areal | Heraf boligareal |
|---|---|---|---|
| Nr. 1 - Assensvej 221 - Stuehus til landbrugsejendom | 1907 | 214 m² | 214 m² |
| Nr. 3 - Assensvej 221 - Maskinhus, garage mv. | 1971 | 350 m² | |
| Nr. 4 - Assensvej 221 - Lade til foder, afgrøder mv. | 1974 | 140 m² | |
| Nr. 5 - Assensvej 221 - Stald til svin | 1976 | 303 m² | |
| Nr. 6 - Assensvej 221 - Maskinhus, garage mv. | 1976 | 160 m² | |
| Bygningsareal i alt | | 1.179 m² | 214 m² |

**Forsikringsforhold**
Selskab: Topdanmark

| Bygning | Dækning |
|---|---|
| Nr. 1 - Assensvej 221 - Stuehus til landbrugsejendom | |
| Nr. 3 - Assensvej 221 - Maskinhus, garage mv. | |
| Nr. 4 - Assensvej 221 - Lade til foder, afgrøder mv. | |
| Nr. 5 - Assensvej 221 - Stald til svin | |

Nr. 6 - Assensvej 221 - Maskinhus, garage mv.

**Maskiner og staldinventar**
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Køber overtager ejendommen fri for maskiner og driftsinventar.
Køber overtager grisestaldsinventar.

**Besætning og beholdninger**
Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Køber overtager ejendommen fri for besætning.
Køber overtager ejendommen fri for beholdning.

**Købesummens fordeling**

| | | |
|---|---|---|
| Rest til fordeling | kr. | 2.495.000 |
| Kontant købesum i alt | kr. | 2.495.000 |

**Vand**
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

**Afløbsforhold**
Afløbsforhold: SO: Biologisk sandfilter med udledning til markdræn

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Nej

**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

**Læplantning**


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500



| | |
|---|---|
| Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn | Nej |

**Øvrige tilskudsordninger**

| | |
|---|---|
| Der er modtaget tilskud skovrejsning | Nej |

**Flyvehavre og bjørneklo**

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Der kan være forekomst af flyvhavre og/eller bjørneklo på ejendommen.

**Miljøforhold**

| | |
|---|---|
| Der foreligger miljøtilsynsrapport | Nej |
| Slam udkørt på ejendommens arealer | Nej |

**Momsreguleringsforpligtelse**

| | |
|---|---|
| Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen | Nej |


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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.