

REAL



Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	214
Kontant	2.495.000	Andre bygninger	953
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

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: 19.06.2026



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 fløjddøre. 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



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

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

Dato: 19.06.2026



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

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

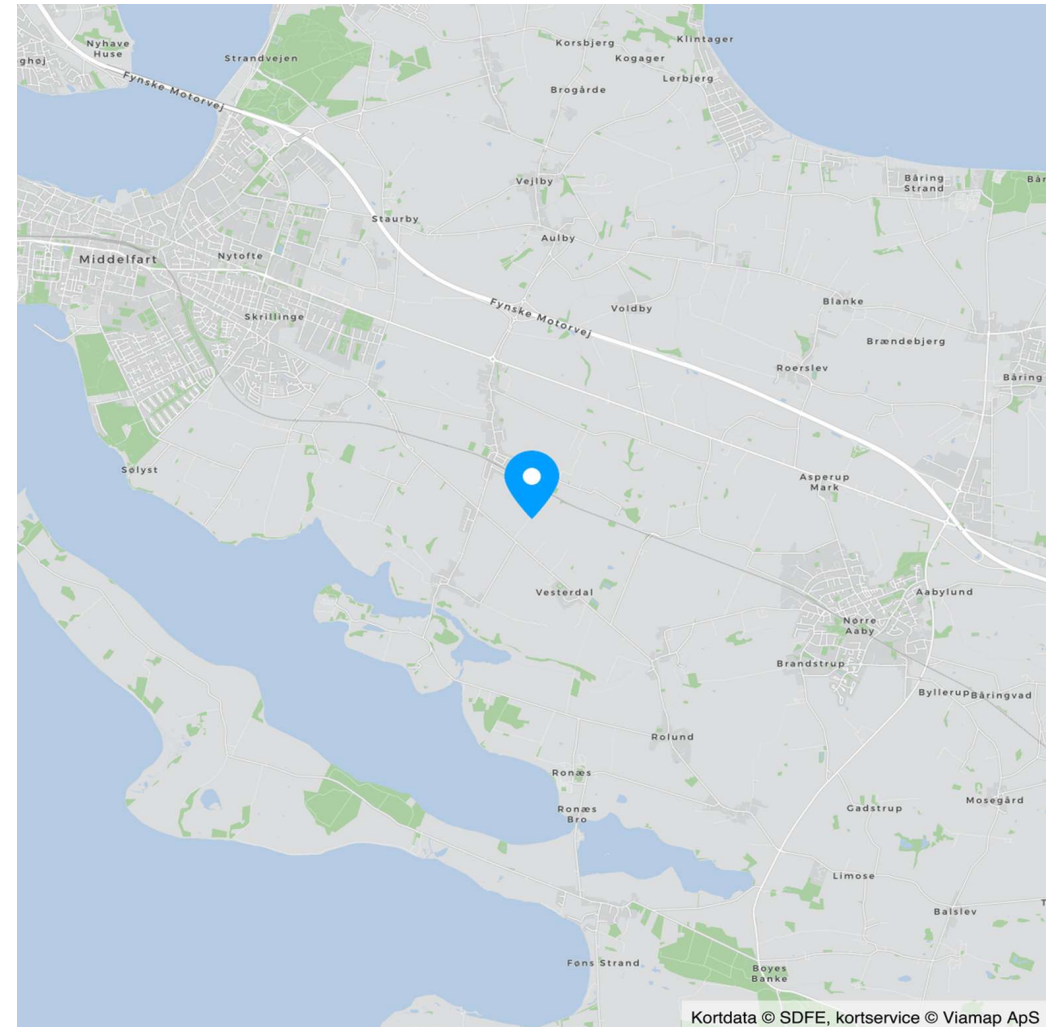
Dato: 19.06.2026



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

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

Dato: 19.06.2026





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

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

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	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:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal:	4,0000 ha
- heraf vej	1.397 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Erhvervsareal:	953 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: 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.:

Planer

Ingen

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.

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

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

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

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 erhvervsjendom, 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 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.

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.500 Forbrug: 10.702 Kilo træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: 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 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 F



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

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

Dato: 19.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.516	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	77	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	1.675	I alt	kr.	2.511.850
Ejendomsforsikring	kr.	12.410	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.		
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			

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 13.589 md. / 163.073 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.858 md. / 130.291 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



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

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

Dato: 19.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.242.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
22 - Gamborg By, Gamborg	4,0000 ha	1.397 m ²
Areal i alt	4,0000 ha	1.397 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Assensvej 221 - Stuehus til landbrugsejendom	1907	214 m ²	214 m ²
Nr. 3 - Assensvej 221 - Maskinhus, garage mv.	1971	350 m ²	
Nr. 4 - Assensvej 221 - Lade til foder, afgrøder mv.	1974	140 m ²	
Nr. 5 - Assensvej 221 - Stald til svin	1976	303 m ²	
Nr. 6 - Assensvej 221 - Maskinhus, garage mv.	1976	160 m ²	
Bygningsareal i alt		1.167 m ²	214 m ²

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

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej



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

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

Dato: 19.06.2026

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

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.