



REAL

Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.350	Grund m2	808
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2368**

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: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret, indflytningsklar etplansvilla i Gamborg - få km. fra Middelfart by
Søger I en bolig, hvor det eneste man skal tænke på, er at flytte sine ting ind - så er I kommet rette sted hen.

Ejendommen har gennemgået en imponerende forvandling i nuværende ejers ejertid - resultatet er en bolig, som i den grad fremstår lys, indbydende & stilren.

Hertil god planløsning som byder på:

Entré med adgang til gæstetoilet.

Rummeligt køkken-/alrum i åben forbindelse med stuen.

Nydeligt køkken med god- bord- & skabs-/skuffeplads.

Stuen fremstår lys & med udgang til terrasse.

Endvidere værelsesafdeling med adgang til 2 værelser samt stort soveværelse med direkte adgang til badeværelset.
Gulvvarme i hele boligen.

Haven er nem & overkommelig - her er hovedsageligt plæne omkranset af hæk.
Hertil skønt terrasse miljø med syd.

Til ejendommen hører endvidere ældre carport med redskabsrum.

Flotte, istandsatte rammer i cykelafstand af skole, indkøb, vand & natur.

Velkommen til Gamborgvej 12.

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: Casper Krap Jespersen

Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025



Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

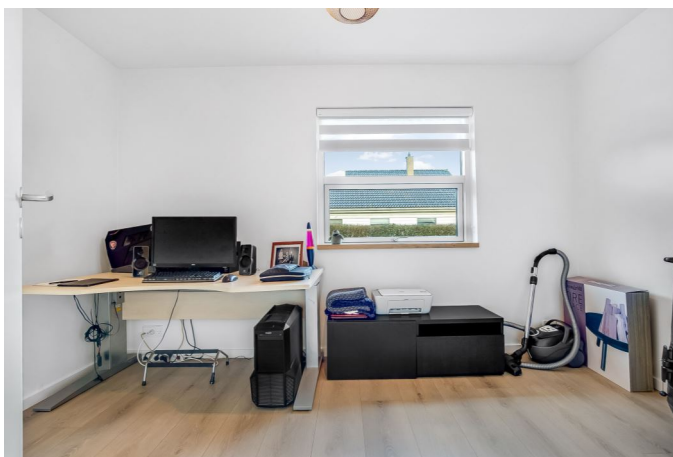
Dato: 12.09.2025



Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

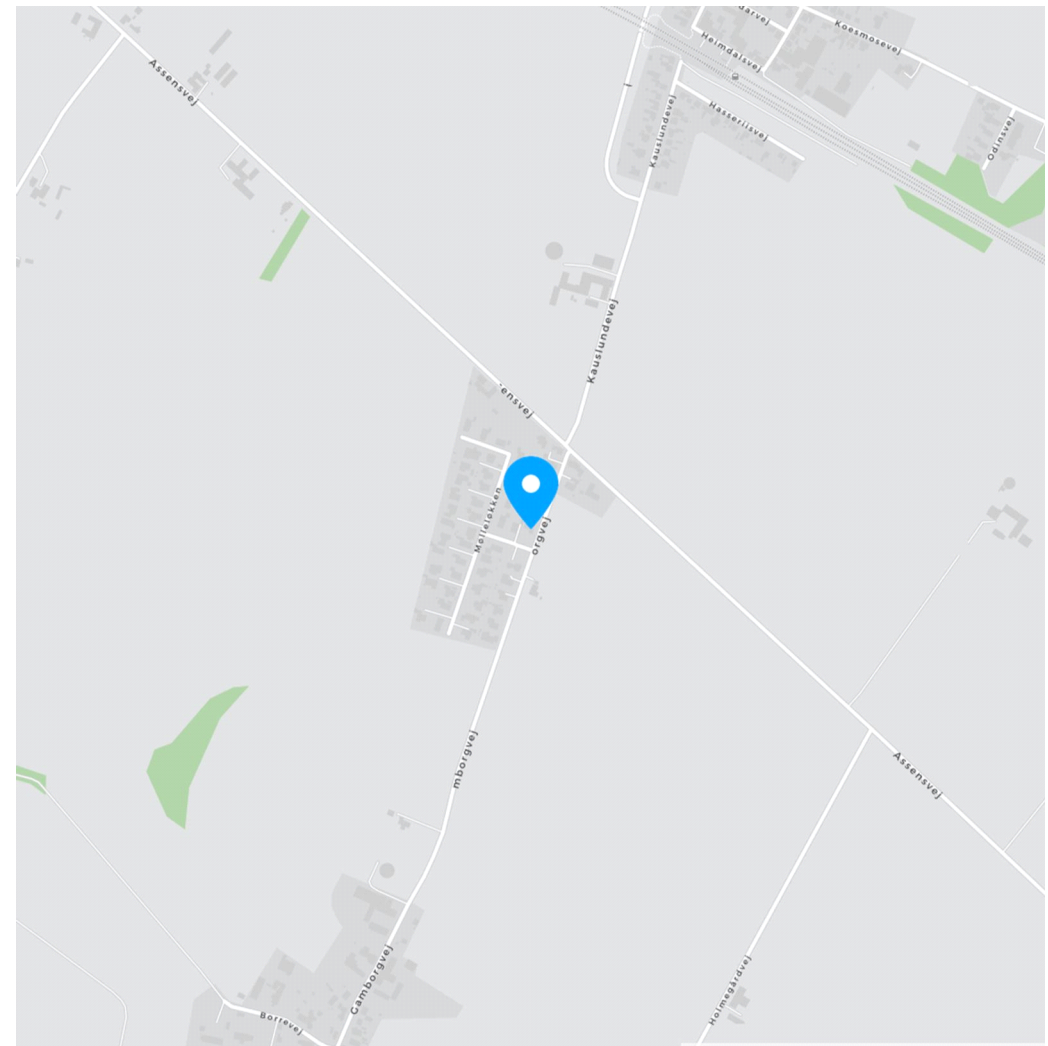
Dato: 12.09.2025



Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025





Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	23 az Gamborg By, Gamborg
BFE-nr.:	2703349
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1977

Arealer*

Grundareal:	808 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.078.000 kr.
Grundværdi:	369.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	862.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	295.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab af mrk. Samsung, indbygningsovn af mrk. Siemens, kombiovn af mrk. Siemens, kogeplade af mrk. Siemens, opvaskemaskine af mrk. Siemens samt emhætte.
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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
B.03.04 - Mølleløkken
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

35.02 - Kauslundes sydvestlige bydel og Mølleløkken

Spildevandsplan:

11.2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune.
Denne er i behandling efter høring af 3. september 2025. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmedeforsyning:

Gamborg Gas, Mølleløkken - Naturgas.
Der foreligger varmeanstallation for fjernvarme med forventet opstart 2028.

Varmedeforsyning (forbud):

Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1967 lbnr. 906-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 40_C_575
Nr. 2 lyst d. 13.06.1967 lbnr. 3183-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15F, Filnavn: 40_E_509
Nr. 3 lyst d. 15.01.1970 lbnr. 257-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_C_575
Nr. 4 lyst d. 27.02.1974 lbnr. 1507-40 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 11.02.1988 lbnr. 1447-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 35.02 Filnavn: 40_E_85



Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.700 Forbrug: m³
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 988.000

Grundværdi: Kr. 313.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.



Adresse: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.398	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.007	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	5.307	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.817.826
Rottebekæmpelse	kr.	131			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.204

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.720 md./ 116.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.760 md./ 93.123 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: 11.09.2025
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: Gamborgvej 12, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2368
Ejerudgift/md.: kr. 1.350

Dato: 12.09.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	840.000	834.853	838.122	DKK	-0,06	21.580	20,50	3,23			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	299.648	298.379	299.048	DKK	-0,25	17.950	25,25	3,99			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

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.