



REAL

Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart

Ejd. type	Landbrugsejendom	Bolig m2	214
Kontantpris	2.595.000	Andre bygninger	1.198
Ejerudgift	2.193	Grund ha	4,0000
Byggear	1907	Energimærke	F

Sagsnr. **529-2185**

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: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

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

Er du erhvervsdrivende og mangler en domicilejendom med lager eller har du ønske om dyrehold eller måske søger du rammerne til skabelsen af din helt egen lystejeendom?

Ja, mulighederne er rigtig mange og det bedste er måske postnummeret 5500. Kun 5 km. til 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

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

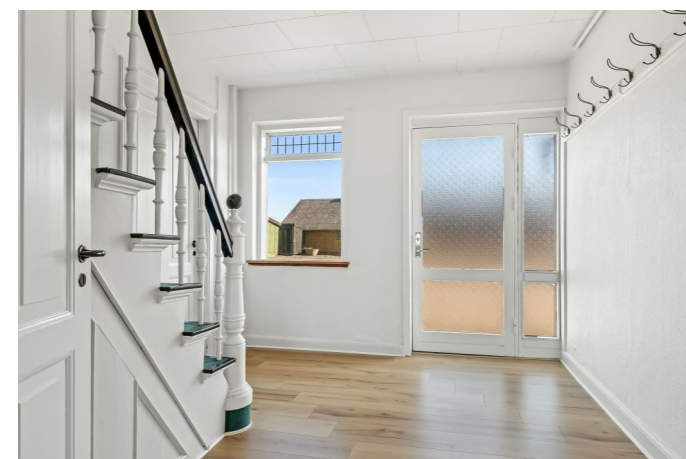
Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

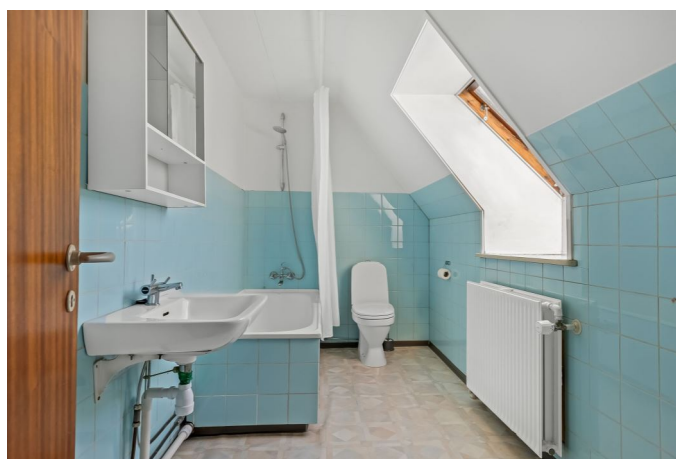
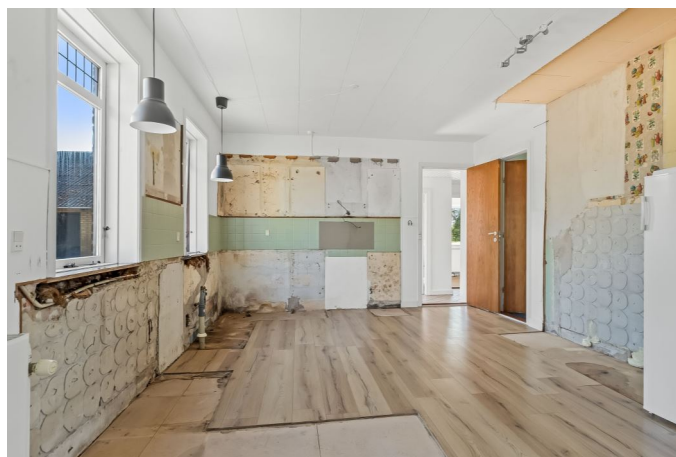
Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025





Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

22 Gamborg By, Gamborg

Arealer i alt

Areal

4,0000 ha

4,0000 ha

Heraf vej

1.397 m²

1.397 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 3 Assensvej 221

Nr. 4 Assensvej 221

Nr. 5 Assensvej 221

Nr. 6 Assensvej 221

Bygningsareal i alt

Areal

350 m²

295 m²

303 m²

250 m²

1.198 m²

Heraf boligareal

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Kornsilo på 65m³

Ajlebeholder 120m³

Møddingsplads 160m³

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Følgende driftinventar medfølger i handlen: Staldinventar i grisestald som beset.

Besætning og beholdninger

Køber overtager ejendommen fri for besætning.

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 kontrakter.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der er ingen forpagtningsaftaler på ejendommens jord.

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tiiskud til plantning 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

Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landbrugsejendom
Må benyttes til:	
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	22 Gamborg By, Gamborg
BFE-nr.:	1335267
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SO: Biologisk sandfilter med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.347.000 kr.
Grundværdi bolig:	251.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.077.600 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	10.400 kr.
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	4,0000 ha
- heraf vej	1.397 m ²
Boligareal i alt:	214 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Driftsbygninger m.v.:	1.198 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
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Varmedeforsyning:

Træpillefyr
Ingen varmeplaner.

Spildevandsplan:

Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 1265-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_G_83
Nr. 2 lyst d. 04.07.1962 lbnr. 908190-40 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 22, 10D Filnavn: 40_C_645
Nr. 3 lyst d. 09.12.1980 lbnr. 14952-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 01.02.1989 lbnr. 1111-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15F Filnavn: 40_B_397
Nr. 5 lyst d. 04.07.2022 lbnr. 1014046444 Filnavn: 19006d21-3e0c-4fbc-994e-33d5bf027b9a

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Faste skabe og faste tæpper som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet forbrug fra energimærket:
Træpiller kr. 40.600
El til opvarmning kr. 1.900

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietanke: Der er på ejendommen en olietank, registreret som afblændet.

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 i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.347.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 13.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 251.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 238.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.



Adresse: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
 Ejerudgift/md.: kr. 2.193

Dato: 06.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.496	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld bolig	kr.	71	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Husforsikring	kr.	11.043	I alt	kr.	2.612.450
Renovation	kr.	4.347	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.	1.785			
Grundskyld - erhvervsdel	kr.	1.303			
Rottebekæmpelse	kr.	790			
Ordinær tømning og statsafgift nedsivning, anslået	kr.	1.482			
Ejerudgift i alt 1 år		26.317			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.695 md./ 164.345 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.063 md./ 132.752 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: Assensvej 221, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 529-2185
Ejerudgift/md.: kr. 2.193

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

Forsikringsforhold:

Dækninger vedr. stuehus. Øvrige dækninger fremgår af policen.

Særlige vilkår vedr. slukningsudstyr fremgår af policen.

Præmie i ejerudgift er inkl. skadesforsikringsafgift, men er ekskl. alle øvrige afgifter, bidrag og gebyrer.

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.