

REAL



Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	114
Kontant	795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.458	Grund m ²	633
Byggeår	1916	Energimærke	E

Sagsnr. **529-2613**

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: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026



Investerings ejendom med god, fast lejer - Brutto lejerindtægt årligt kr. 78.000.

Ejendommen er beliggende i Kauslunde med få km. ind til Middelfart

Ejendommen sælges med fast lejer - Her er muligheden for at sikre en fin investering med fornuftigt, årligt afkast.

Ejendommens indretning byder på:

Adgang til boligen via entré. Gæstetoilet. Stor stue i vinkel. Brændeovn.

Endvidere køkken, hvorfra der er videre adgang til bryggers, badeværelse & fyrrum.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til 2 gode værelser.

Prisvenlig investerings ejendom med god, fast lejer.

Velkommen til Kauslundevej 100.

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 Vangsgaard

Adresse: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

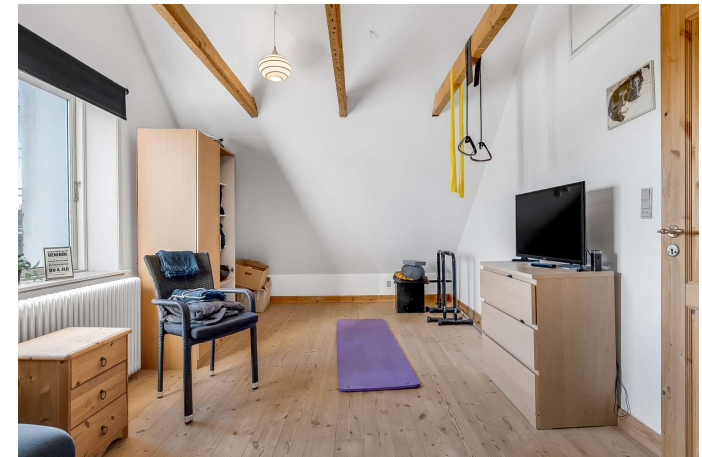
Dato: 19.05.2026



Adresse: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026



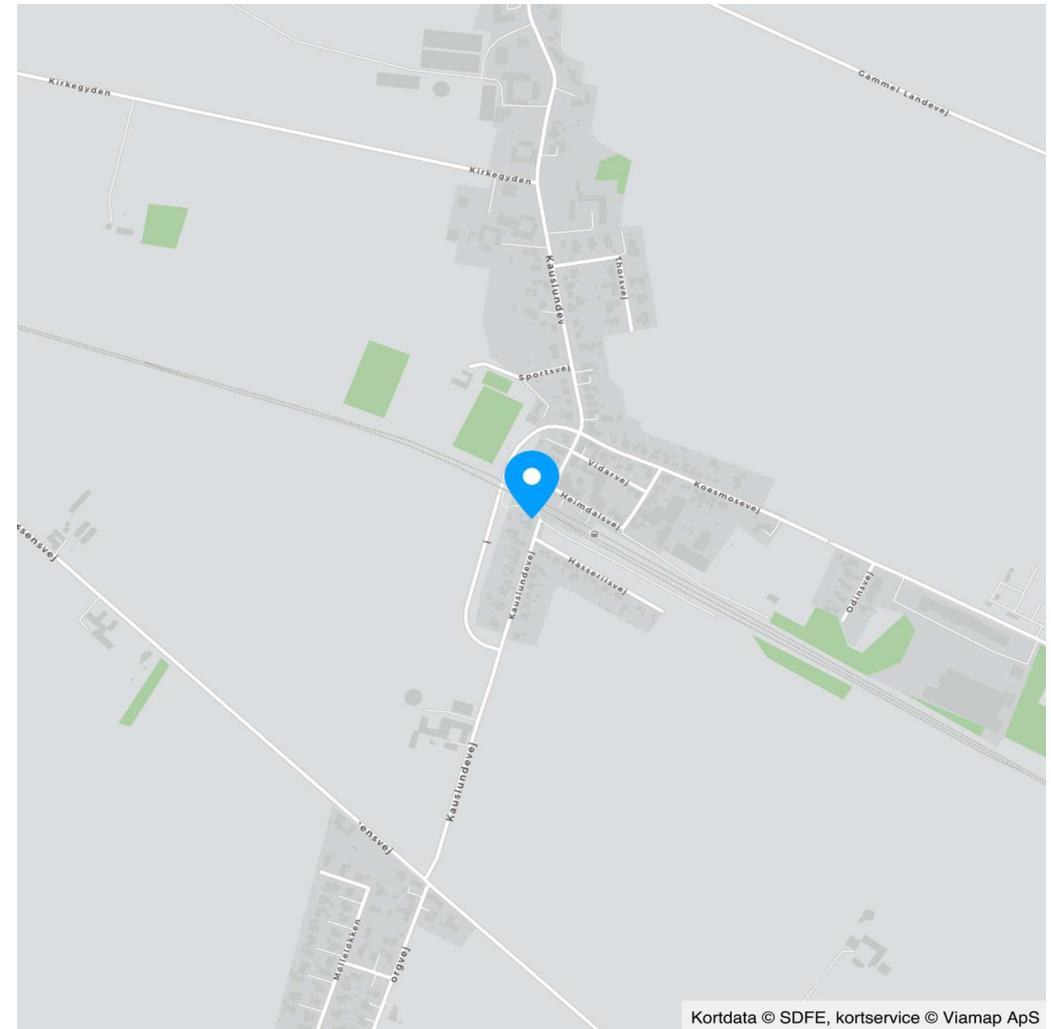
Adresse: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 4g Gamborg By, Gamborg
BFE-nr.: 2703142
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1916

Arealer**

Grundareal: 633 m²
Boligareal i alt: 114 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 10 m²
Indbygget garage: 15 m²
Udhus: 31 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 823.000
Grundværdi: 325.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 658.400
Grundlag for grundskyld: 260.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 17.06.1916 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 28.09.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 10.02.1988 - Lokalplan nr. 35.02 11.02.1988
- Nr. 4: 23.08.1988 - Dok om naturgas/anlæg mv
- Nr. 5: 30.01.1996 - Dok om bestemmelser i anledning af elektrificering mv, Vedr 4A, 7C Forprioritet

Planer

Kommuneplan B.03.03 - Kauslunde syd for banen
Lokalplan 35.02 - Kauslundes sydvestlige bydel og Mølleløkken

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus:
Bevaringsværdi 6.

Spildevandsplan:

10.3 A - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning).
Middelfart Kommune har vedtaget ny spildevandsplan. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.

Varmeforsyning:

Kauslunde Gas, Kauslundevej/Koesmosevej - Gas.

Varmeforsyning (forbud):

Kauslunde Gas - Elvarme.

Tilbehør:

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

De i køkkenet tilstedeværende hårde hvidevarer.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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe - og rådskeer i/på: Beboelsens vinduer (stuepl.) i facade mod øst.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 4 T

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Brændeovn

Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret efter 1. januar 2003.

Overtages med fast lejer

Ejendommen er udlejet. Køber indtræder i den mellem sælger & lejer indgåede lejekontrakt med tilhørende gensidige rettigheder & forpligtelser. Årlig brutto lejeindtægt udgør kr. 78.000 (kr. 6.500 månedligt).



Adresse: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.358	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.768	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	4.238	I alt	kr.	801.650
Skorstensfejning	kr.	1.398	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.	121			
Husforsikring	kr.	6.616			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.499			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.540 md. / 42.485 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: 30.04.2026

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: Kauslundevej 100, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 529-2613
Ejerudgift/md.: kr. 1.458

Dato: 19.05.2026

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. 121.000
Nr. 7: hovedstol kr. 792.600

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.