



REAL

Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	1.350.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.651	Grund m2	814
Byggear	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2461**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

RealMæglerne Middelfart

CVR-nr. 41477458

Østergade 16 / 5500 Middelfart

Tlf. 71995500 / 5500@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/5500

REAL

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: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025



Beskrivelse:

Beliggende på lukket vænge og ud til marker

Her udbydes en rigtig fin og veludnyttet etplansvilla i Mølleløkken, Middelfart. Cykelafstand til skole og flotte naturområder omkring Gamborg Fjord, Føns Vang og Føns.
Huset fremstår meget velholdt, men kommende ejer på forvente udgift til individuel modernisering.

Med 4 værelser og 2 toiletter henvender villaen sig særligt godt til det unge par/familien med ønsket om børnevenlig beliggenhed.
Fra huset og haven er der skøn udsigt over markerne.

Indretning:

Entre med god plads.
Oprindeligt og fuldt ud funktionelt køkken i meget flot vedligeholdet stand. Endda med fin lille spiseplads. Fra køkken direkte adgang til stor, lys vinkelstue med egeparket på gulv og med udgang til terrasse og have.
Gæstetoilet.

To gode børneværelser med faste skabe. Dertil fint kontor og et soveværelse med skabsvæg.
Oprindeligt badeværelse i flot vedligeholdet stand med både kar og bruseniche.

Bryggers af god størrelse med direkte udgang.

Til villaen hører carport.

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: Michaela Borgqvist

Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

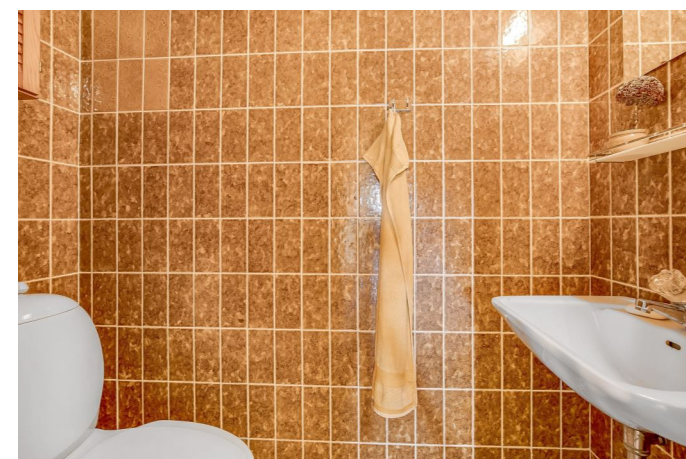
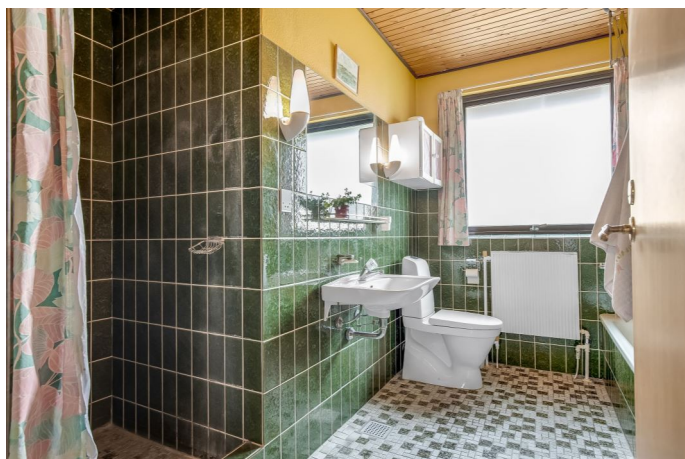
Dato: 17.07.2025



Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025



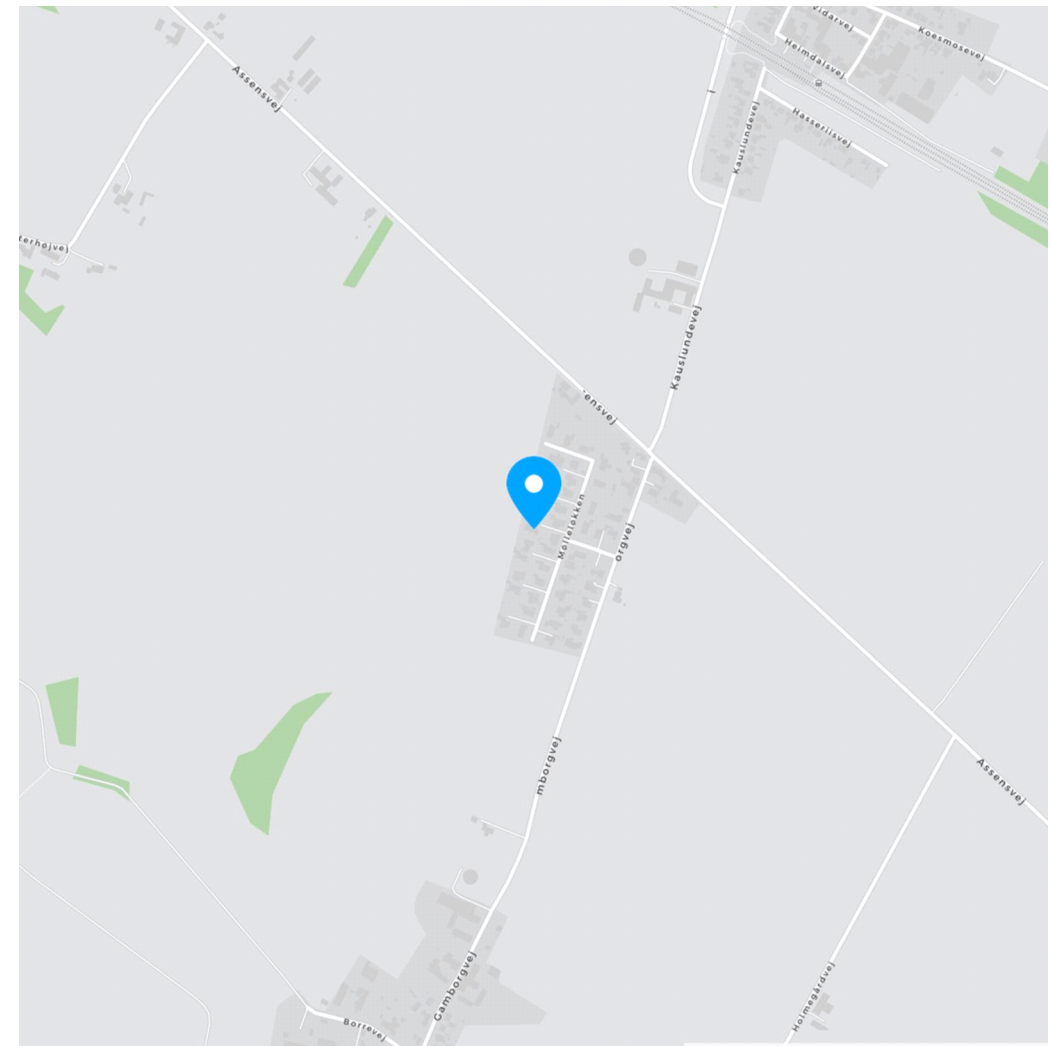
Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	23 ak Gamborg By, Gamborg
BFE-nr.:	2703335
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.297.000 kr.
Grundværdi:	412.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.037.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	329.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	814 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	153 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Carport	29 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.03.04, Mølleløkken
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan: 35.02, Kauslundes sydvestlige bydel og Mølleløkken

Spildevandsplan: Kloakopland - 11.2

Varmeforsyning: Naturgas

Varmeplan: Varmeplan - Varmeplan Middelfart 2022, fjervarme. Middelfart Fjernvarme forventer opstart i 2028 for område 52 Mølleløkken (med forbehold). Se mere på <https://www.middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/kan-du-faa-fjernvarme>

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. 11.02.1988 lbnr. 1447-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 35.02 Filnavn: 40_E_85
Nr. 5 lyst d. 23.08.1988 lbnr. 7694-40 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv
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. 11.02.1988 lbnr. 1447-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 35.02 Filnavn: 40_E_85
Nr. 5 lyst d. 23.08.1988 lbnr. 7694-40 Tillægstekst Dok om naturgas/anlæg mv

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

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.



Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.775.000

Grundværdi: Kr. 343.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.500 Forbrug: 21.790,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.292	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	2.241	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	7.765	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	1.369.207
Rottebekæmpelse	kr.	150			

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 19.808

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.439 md./ 89.267 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.929 md./ 71.148 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: 17.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Mølleløkken 17, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 529-2461
Ejerudgift/md.: kr. 1.651

Dato: 17.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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.