



REAL

Kauslundevej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.584	Grund m ²	879
Byggeår/ombygget	1942/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2740**

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 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026



Indflytningsklar villa få km. fra Middelfart by

Villaen er beliggende i Kauslunde - her er få km. til både indkøb & skole/daginstitution.

Ejendommen fremstår generelt i pæn stand - klar til indflytning.

Nyere luft-vand varmepumpe sikrer fornuftigt varmeregnskab.

Villaens indretning i stueplan:

Adgang via præsentabel entré. Trappeforløb til 1. salen.

Rummeligt køkken-/alrums miljø i åben forbindelse med hygge stue. Brændeovn.

Endvidere stort bryggers med god bord- & skabsplads samt direkte udgang til terrasse & have.

Tillige fint badeværelse i stueplan.

1. salen er indrettet med repos, hvorfra der er adgang til regulært værelse med videre adgang til lille kammer. Fra repos endvidere adgang til toilet, soveværelse med walk-in closet & yderligere et stort soveværelse.

Haven fremstår udlagt i flere bede & plæne. Grunden er omkranset af store træer & fremstår skøn & ugeneret.

Prisvenlig villa i generelt pæn stand.

Velkommen til Kauslundevej 120.

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 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026



Adresse: Kauslundevej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

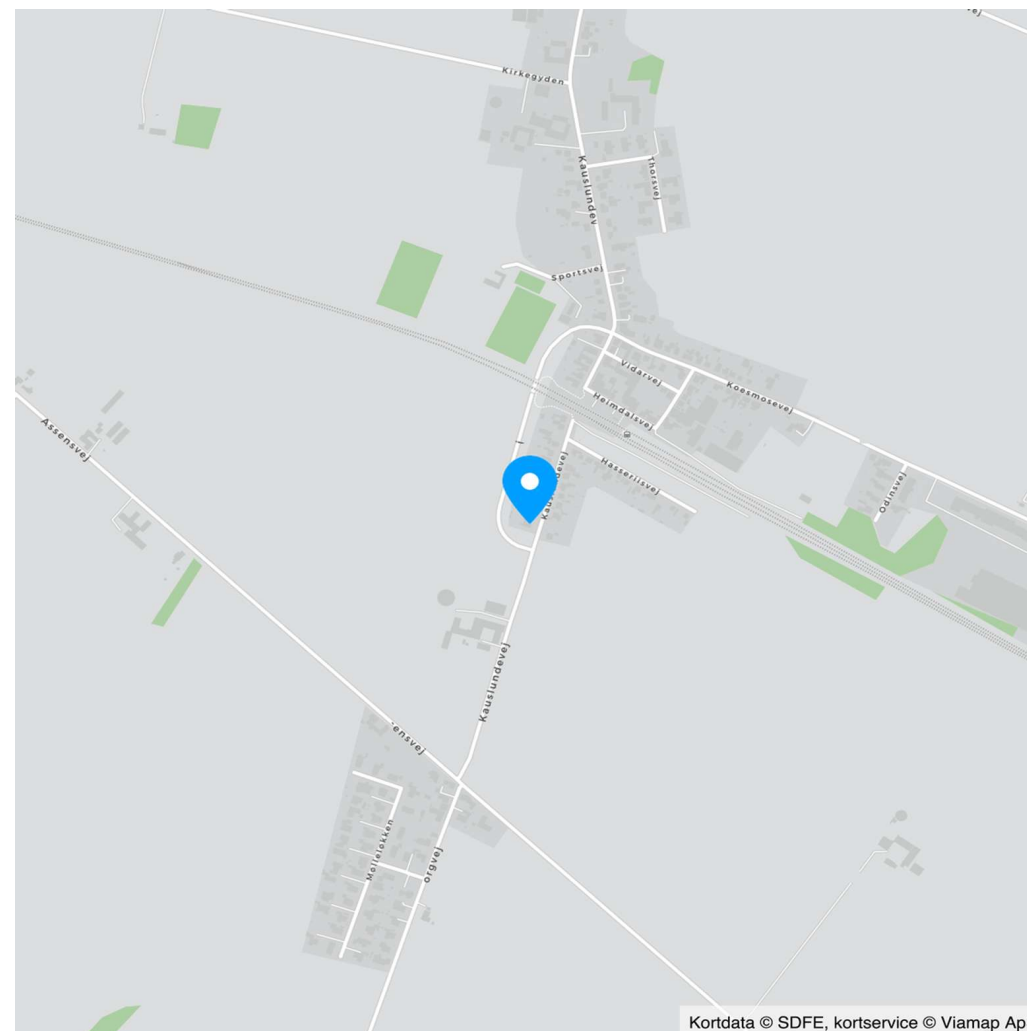
Dato: 16.08.2026



Adresse: Kauslundevej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026





Adresse: Kauslundevej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 4ac Gamborg By, Gamborg
BFE-nr.: 2703164
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1942/1979

Arealer**

Grundareal: 879 m²
Boligareal i alt: 174 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 16 m²
Udhus: 12 m²
Garage: 16 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: 1.196.000
Grundværdi: 466.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 956.800
Grundlag for grundskyld: 372.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.09.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 10.02.1988 - Lokalplan nr. 35.02 11.02.1988

Planer

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

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen

Spildevandsplan: Kloakopland - 10.3 A

Varmeforsyning: Naturgasområde.
Middelfart fjernvarme udvider til Kauslunde, læs mere om mulighederne her: <https://middelfartfjernvarme.dk/ny-kunde/bliv-fjernvarmekunde/kan-du-faa-fjernvarme>

Tilbehør:

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

De i køkkenet tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kauslundevej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring Fyn
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: ingen jf. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003

Ejendommens brændeovn er produceret før 2003 & skal derfor nedlægges/udskiftes ved ejerskifte.

Arealafvigelser

Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR: 16m² overdækket terrasse - bygning D jf. tilstandsrapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 8.275 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kauslundevej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
 Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.880	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.535	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	1.616.450
Skorstensfejning	kr.	1.192			
Husforsikringspræmie	kr.	6.045			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.009			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.771 md. / 105.255 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.007 md. / 84.088 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Kauslundvej 120, Kauslunde, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 529-2740
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 16.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 938.000
Nr. 5: hovedstol kr. 80.000
Nr. 6: hovedstol kr. 340.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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.