

REAL



Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	162
Kontant	2.395.000	Andre bygninger	1.385
Ejerudgift	2.339	Grund ha	4,5005
Byggeår	1990	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2737**

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: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026



Landejendom beliggende i naturskønne omgivelser

Stuehuset i ét plan er opført i slutningen af 80'erne af nuværende ejer & fremstår bl.a. fuldmuret & med gulvvarme i hele boligdelen.

Store - yderst anvendelige - længer, skaber gode rammer til den pladskrævende familie eller den hobbyglade med behov for god plads.

Den parklignende have fuldender billedet.

Ejendommens indretning:

Adgang via rummeligt bryggers. Fra bryggers adgang til værelsesafdeling med 2 gode værelser samt stort badeværelse. Endvidere køkken i åben forbindelse med alrum. Yderligere et stort værelse (tidligere 2).

Tillige stor vinkelstue samt entré.

I 2024 blev der endvidere opført stor carport med overdækket terrasse i forlængelse af huset. Her er oplagte muligheder for at inddrage til en del af beboelsen - såfremt behovet er herfor.

Ejendommens samlede udlængeareal udgør 1.304m² og fordeler sig på hovedsageligt 2 store haller samt gildesal & værksted.

Tillige fyrrum med adgang til yderligere en hal.

Til ejendommen medfølger endvidere ca. 3,2ha. matrikel med egen skov (ca. 2 ha.)

Skønne rammer beliggende i landligt idyl.

Velkommen til Nederballevej 29.

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: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026



Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026



Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

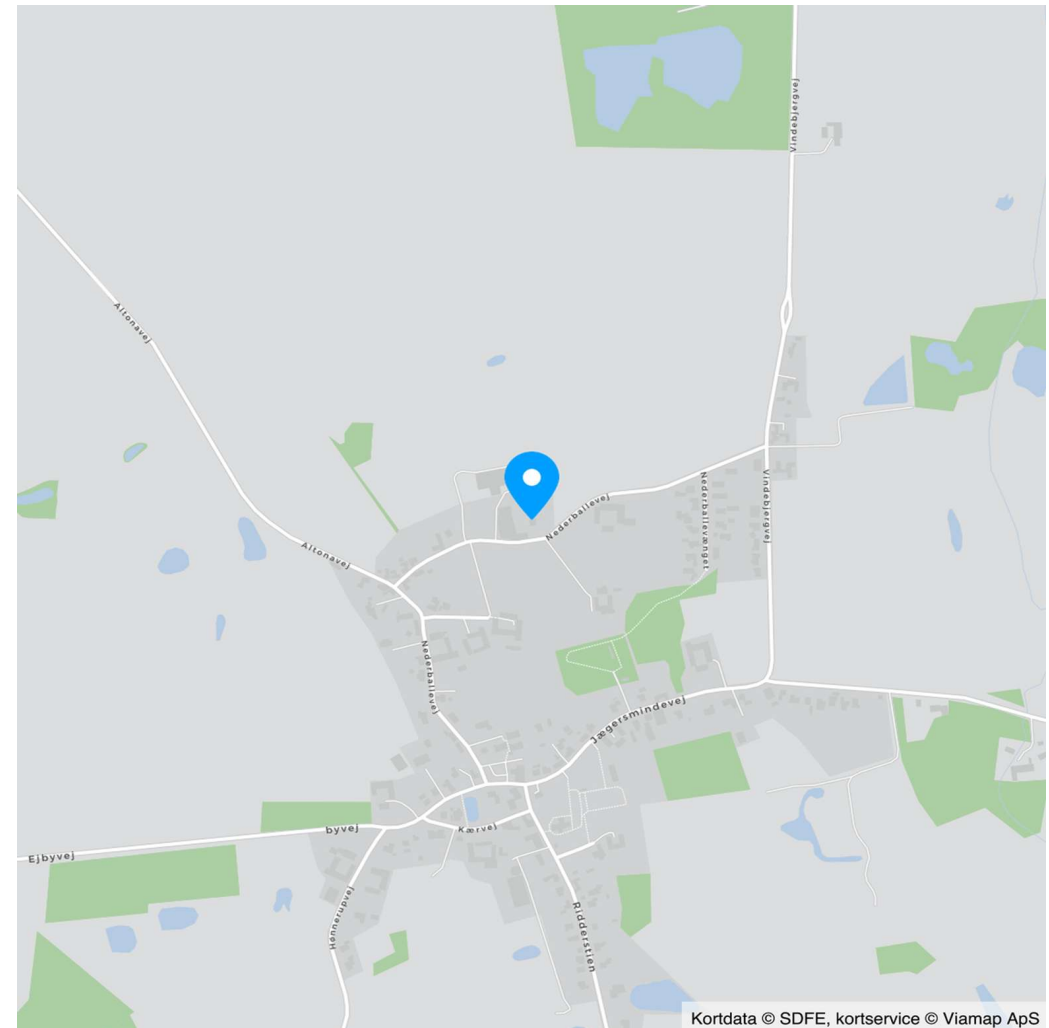
Dato: 06.09.2026



Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026



Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	15f Fjelsted By, Fjelsted m.fl.
BFE-nr.:	9943647
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.053.000
Grundværdi bolig:	7.650
Grundværdi produktionsjord:	342.624
Grundværdi øvrig jord:	67.761
Grundlag for ejd. værdiskat:	842.400
Grundlag for grundskyld bolig:	6.120
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer**

Grundareal:	4,5005 ha
- heraf vej	308 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²

Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	1.304 m ²
Garage:	81 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.03.1859 - Dok om fredskov mv -
- Nr. 2: 14.05.1949 - Dok om byggelinier mv, Vedr 18AT
- Nr. 3: 14.05.1949 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 25.10.1989 - Lokalplan nr. FH58, Vedr 18AT
- Nr. 5: 07.09.2000 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Om respekt, se akt 40_B_395
- Nr. 6: 10.09.2024 - Servitut om vejret m.v.

Planer

Kommuneplan L.09.40 - Fjelsted
Lokalplan FH58 - Fjelsted By

Tilbehør:

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

Køgeplade (Miele), Emhætte (Thermex), Ovn (Blomberg), Køleskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Asko), Fryser (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. 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-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 26 m³

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeanlæg: Brændefyr

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
 Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.296	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld - Boligdel	kr.	42	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Grundskyld - Produktionsjord	kr.	1.751	I alt	kr.	2.411.250
Grundskyld - Øvrig jord	kr.	369			
Rottebekæmpelse 2026	kr.	497			
Husforsikringspræmie 2026	kr.	15.990			
Renovation 2026	kr.	4.238			
Skorstensfejning 2026	kr.	881			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.064			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.228 md. / 158.731 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.570 md. / 126.835 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: 28.08.2026

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: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
15a - Fjelsted By, Fjelsted	0,6664 ha	308 m ²
15f - Fjelsted By, Fjelsted	3,2542 ha	0 m ²
15e - Fjelsted By, Fjelsted	0,5799 ha	0 m ²
Areal i alt	4,5005 ha	308 m ²

Fredskovspligtigt areal: 2,5500 ha

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Nederballevej 29 - Stuehus til landbrugsejendom	1990	162 m ²	162 m ²
Nr. 2 - Nederballevej 29 - Stald til kvæg, får mv.	1897	213 m ²	
Nr. 3 - Nederballevej 29 - Lade til foder, afgrøder mv.	1897	277 m ²	
Nr. 7 - Nederballevej 29 - Maskinhus, garage mv.	1986	434 m ²	
Nr. 8 - Nederballevej 29 - Stald til kvæg, får mv.	1997	380 m ²	
Nr. 14 - Nederballevej 29 - Garage	2024	81 m ²	
Bygningsareal i alt		1.547 m ²	162 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Tryg (Erhverv Direkte Salg og Rådgivning)

Bygning

Nr. 1 - Nederballevej 29 - Stuehus til landbrugsejendom
Nr. 2 - Nederballevej 29 - Stald til kvæg, får mv.

Nr. 3 - Nederballevej 29 - Lade til foder, afgrøder mv.
Nr. 7 - Nederballevej 29 - Maskinhus, garage mv.
Nr. 8 - Nederballevej 29 - Stald til kvæg, får mv.

Dækning

Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade
Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade
Fuld- og nyværdiforsikret - Brand, Stormskade
Sumforsikret - Brand, Stormskade
Sumforsikret - Brand, Stormskade

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Afløb til offentligt kloaksystem

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:



Adresse: Nederballevej 29, Fjelsted, 5463 Harndrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 529-2737
Ejerudgift/md.: kr. 2.339

Dato: 06.09.2026

Der kan opleves forekomster af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

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.