

Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**991**
Kontant	**150.000**		
Udbetaling	**25.000**		
Ejerudgift	**261**		

Sagsnr. **529-2539**

RealMæglerne Middelfart
Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
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: Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 529-2539
Ejerudgift/md.: kr. 261

Dato: 19.11.2026



Byg din drømmebolig midt på Fyn i fred og ro

På Juelsmindevænget i Harndrup venter der en dejlig byggegrund i et lukket kvarter. Her er der mulighed for at bygge 25% af grunden i maksimalt 1,5 etage. Din nye bolig vil have en dejlig beliggenhed med nemt til både skøn badestrand, store skovområder, åbne vidder og ikke mindst pasningsmuligheder og skole (indtil 6. klasse).

Som tilflytter kan man nyde godt af mentorordning for tilflyttere, hvor en lokal vil hjælpe dig med at falde godt til. Derudover er der 2 gange om året tilflyttercafé hvor nye tilflyttere mødes og modtager information fra lokalområdet. Et attraktiv sted at bo med engagerende indbyggere som bl.a. jævnligt arrangerer:
- Fællesspisning
- Fjeldsted/harndrup Revyen
- Julearrangementer
- Løbeklub
- Sankt Hans Fest

Af foreninger i området kan nævnes: Fodbold, tennis, dart, gymnastik, motionscenter, FDF, Schæferhundeklubben kreds 26, Speedway m.fl.

Kort afstand til den fynske motorvej som fører dig til Trekantsområdet og Odense indenfor en halv time hver vej. Du har mulighed for at pendle med Middelfart kommune byder også på mange store virksomheder og masser af arbejdspladser.
Nogle af de billigste byggegrunde i kommunen, men en af de skønneste beliggenheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 529-2539
Ejerudgift/md.: kr. 261

Dato: 19.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 529-2539
Ejerudgift/md.: kr. 261

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen		**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**	
Må benyttes til:	Helårsgrund	Offentlig vurdering pr.:	2024
Kommune:	Middelfart	Grundværdi:	346.000
Matr.nr.:	59q Harndrup By, Harndrup		
BFE-nr.:	2705538	Grundlag for grundskyld:	276.800
Parcel nr.:			
Zonestatus:	Byzone	**Arealer**	
Vej:	Offentlig vej	Grundareal udgør:	991 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Lokalplan nr. 9
Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer
Kommuneplan B.09.07 - Juelsmindevænget
Lokalplan FH9 - Boligområde - Juelsmindevænget

Anvendelsesbegrænsninger
Spildevandsplan:
204.7 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning:
Varmepumpe. Der har tidligere været naturgas, som nu udfases. Der kan søges om tilladelse til solcelle- og /eller jordvarmeanlæg ved kommunen.

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 20.12.1978 lbnr. 16771-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 9
Nr. 2 lyst d. 13.11.1980 lbnr. 14099-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Arkæologiske forhold
Sælger har inden byggemodningsarbejdet haft Odense Museum til at gennemgå området for arkæologiske forhold.
Ved gennemgangen blev der ikke fundet noget arkæologisk interesse.
Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejde på området findes arkæologiske spor (f.eks. ildsteder, brønde, stolpespor) eller genstande (f.eks. lerkar-/skår. bearbejdet træ, metalgenstande o.l.), skal anlægsarbejdet omgående indstilles (jf. Museumslovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odenses Bys Museer kontaktes.

Grundejerforening
Der er endnu ikke stiftet en grundejerforening, men iflg. lokalplanen, kan kommunen kræve at der etableres en. Der er i salgsopstillingens ejerudgifter ansl. en årlig omkostninger hertil på kr. 1.000.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 529-2539
Ejerudgift/md.: kr. 261

Dato: 19.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse
Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse
Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Grunden er fuldt byggemodnet og el, vand, kloak, varme, samt internet er ført frem til skel.Køber står selv for alle arbejder på egen grund (byggemodningsomkostninger), når tilslutningsbidrag er betalt.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Vand leveres af Harndrup Vandværk, tilslutningsbidrag andrager kr. 34.923,75 inkl. moms

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
El leveres af EnergiFyn A/S, tilslutningsbidrag andrager kr. 24.387,50 inkl moms fordelt på:
- Tilslutningsbidrag kr. 23.012,50 inkl. moms.
- Tilslutningsgebyr kr. 1.375 inkl. moms.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Der har tidligere været naturgas, som nu udfases. Der kan søges om tilladelse til varmepumpe eller jordvarmeanlæg ved Middelfart Kommune.

Tilslutningsbidrag og samtlige udgifter i forbindelse hermed og installationer heraf betales af køber.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 529-2539
Ejerudgift/md.: kr. 261

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	1.882
Grundejerforening, ansl.	kr.	1.000
Rottebekæmpelse, ansl.	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	3.132

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	2.750
I alt	kr.	152.750

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 852 md. / 10.219 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 669 md. / 8.024 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Juelsmindevænget 4, Harndrup, 5463 Harndrup
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 150.000

Sagsnr.: 529-2539
Ejerudgift/md.: kr. 261

Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Anslåede boligskatter
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet efter de nye ejendomsvurderinger for 2020, har ejendomsmægleren benyttet den offentlige vurdering der pt. ligger til grund for ejendomsbeskatningen indtil den nye ejendomsvurdering foreligger. Den anslåede ejendomsskattebetaling i salgsopstillingens ejerudgifter, er beregnet ud fra kommunens grundskyldspromille som i 2025 udgør 6,8.
Det understreges derfor, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling sker i et senere år.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

Byggepligt
Senest 2 år fra overtagelsesdagen skal køber have påbegyndt byggeri på grunden, og byggeriet skal være afsluttet inden udgangen af det 3. år fra købers erhvervelse af grunden.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.