



REAL

## Liljehaven 13, 5500 Middelfart

Ejd. type	<b>Helårsgrund</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>727</b>
Kontant	<b>950.000</b>		
Ejerudgift	<b>671</b>		

Sagsnr. **529-1421**

**RealMæglerne** Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / [www.realmaeglerne.dk/5500](http://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: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026



### Kystnære byggegrunde i Middelfart

Med sin centrale beliggenhed byder området på ikke alene en særdeles smuk natur, men også ganske kort afstand til de faciliteter, som er nødvendige i dagligdagen.

Er du et friluftsmenneske, er der kun få minutters gang til Lillebælt med offentlig strand og store offentlige grønne arealer.

Ligeledes ligger Staurby Skov ganske tæt på udstykningen. Staurby Skov er for nylig forpagtet af Middelfart Kommune. Kommunen ønsker at udbygge dette smukke og rekreative område med gode stisystemer m.m..

Skovens udkant i nordlig retning ligger op til Strib.

Afstand til forskellige interessepunkter:

Indkøb kan foretages i en afstand af 2 - 2,5 km.

Børnehaver og dagpleje er beliggende i en afstand af 2 - 3 km.

Kommuneskole ligger blot 2. km. fra udstykningen.

Friskole i en afstand af 3,5 km.

Gymnasium i en afstand af 2,9 km.

Fritidsaktiviteter indenfor 3 km.

Fitnesscentre indenfor ca. 500 meter.

2,5 - 3 km til bymidten med museer, caféliv, biograf og meget mere.

### 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: Daniel Andersen



Adresse: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026

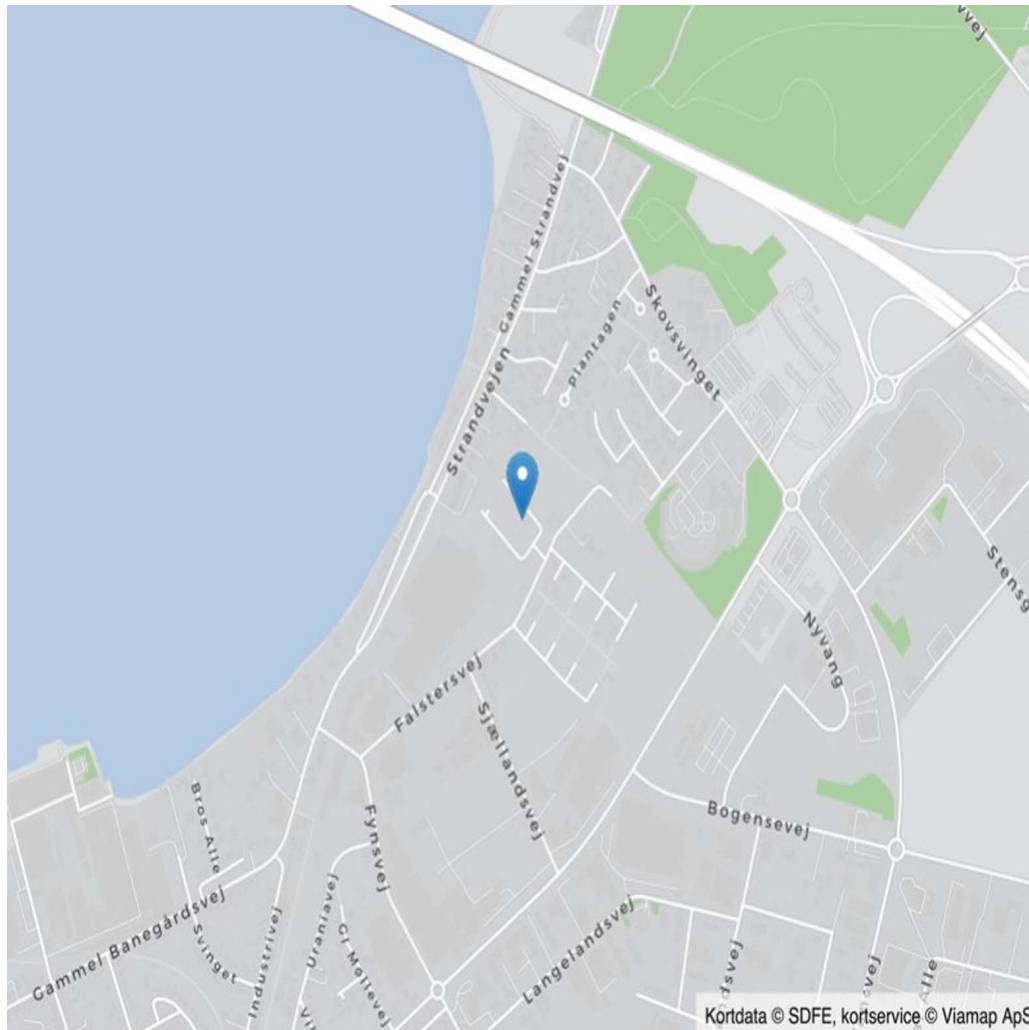




Adresse: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026





Adresse: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Må benyttes til: Helårsgrund  
Kommune: Middelfart  
Matr.nr.: 5aæ Middelfart Markjorder  
BFE-nr.: 100093509  
Parcel nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Ingen vandforsyning  
Vej: Privat vej  
Kloak: Intet afløb

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Grundværdi: 1.177.000  
Grundlag for grundskyld: 941.600

**Arealer**

Grundareal udgør: 727 m<sup>2</sup>

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan B.01.14 - Falstersvej  
Lokalplan 145 - Nyt byområde ved Falstersvej i Middelfart

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan:

1.2 A - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeforsyning (tilslutningspligt):

Fjernvarme - Middelfart FJV, Lokalplanområde 145, Falstersvej/Akelejehaven

Varmeforsyning (forbud):

Elvarme

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026

#### Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

##### **Jordbundsundersøgelse**

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Sælger påtager sig intet ansvar for hverken jordbundsforholdene eller jordforurening. Køber har fået geoteknisk rapport udleveret før underskrift af købsaftalen.

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

##### **Miljøundersøgelse**

Der foreligger en miljøundersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de borer, der ligger til grund for miljøundersøgelsen ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

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

#### Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

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

**Vand:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**El:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslået tilslutningsafgift kr.: 8.563. El leveres af Ewii A/S. El led 2 andrager kr. 8.562,50 og afholdes af køber ved endelig tilslutning af ejendom.

Yderligere information kan indhentes ved at kontakte Ewii A/S.

**Kloak:** Tilslutningsafgift er betalt: Ja

**Varme:** Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Fjernvarme - tilslutningsbidrag er opdelt i 2 beløb: 1. Investeringsbidrag - kr. 112,50 pr. m<sup>2</sup>. 2. Stikledningsbidrag - kr. 1.250 inkl. moms pr. meter, dog min. kr. 10.000 inkl. moms.

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 salgsoptillingen.



Adresse: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.403	Kontantpris	kr.	950.000
Grundejerforening	kr.	1.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Rottebekæmpelse	kr.	53	I alt	kr.	957.550
<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	8.056			

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.494 md. / 65.932 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.328 md. / 51.933 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Liljehaven 13, 5500 Middelfart  
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 950.000

Sagsnr.: 529-1421  
Ejerudgift/md.: kr. 671

Dato: 26.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordbund:**

I forbindelse med byggemodningen er sælger stødt på områder med blød jord. Der må i forbindelse med bebyggelse af grundene derfor påregnes omkostninger til regulering af terræn. Alle omkostninger i forbindelse med dette er sælger uvedkommende og afholdes alene af køber. Geotekniske rapporter foreligger for matriklen.

**Jordflytning:**

Falstersvej er omfattet af områdeklassificering i henhold til Jordforureningslovens §50a. Opgravning og flytning af jord fra en ejendom, som er omfattet af områdeklassificeringen efter § 50a, skal af vedkommende anmeldes til kommunalbestyrelsen. Der skal ligeledes ske anmeldelse til kommunalbestyrelsen ved flytning af jord fra et godkendt modtageanlæg for jord.

**Arkæologiske forhold:**

Køber/bygherre skal 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. Museum-slovens §27, lov nr. 473 af 7. juni 2001), og Odenses Bys Museer kontaktes.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.