



Eksklusiv villa med udsigt over Lillebælt

Liljehaven 7

5500 Middelfart

Pris	6.750.000 kr.
Udbetaling	340.000 kr.
Brutto	36.823 kr.
Netto	29.427 kr.
Ejerudgift (md)	3.817 kr.
Boligareal	170 m ²
Carport	30 m ²
Udhus	10 m ²
Grundareal	727 m ²
Værelser	4
Antal plan	2
Byggeår	2027
Sagsnummer	268284785
Ejendomstype	Villa



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 7, 5500 Middelfart

Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785

Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026



- Udsigt over Lillebælt
- Ca. 42 m² tagterrasse med panoramaudsigt
- Store vinduespartier fra gulv til loft
- Personlige valg af køkken og materialer
- Integreret dobbeltcarport

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: Emil Fleig

Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026

I Liljehaven opføres to eksklusive villaer med et moderne og markant udtryk. Her er arkitekturen disponeret efter lyset og udsigten over Lillebælt, og resultatet bliver to gennemtænkte hjem med en naturlig forbindelse til omgivelserne.

Villaernes rene linjer og store vinduespartier skaber et elegant udtryk, mens planløsningen vender den traditionelle villa på hovedet. Opholdsrummene er placeret på førstesalen, hvor udsigten er allerbedst, mens boligens private afdeling findes i stueplan.

Førstesalen samler køkkenalrum og stue i en lys og åben opholdsetage med god plads til både hverdagen og gæster. Vinduespartier fra gulv til loft trækker dagslyset ind og lader udsigten over Lillebælt blive en naturlig del af rummene.

Herfra er der direkte udgang til den ca. 42 m² store tagterrasse, som fungerer som et ekstra opholdsrum med plads til udespisning, afslapning og lange sommeraftener. Etagen rummer desuden badeværelse.

I stueplan findes tre gode værelser, hvoraf det største har eget walk-in. De øvrige værelser kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Her er også et stilrent badeværelse, et praktisk bryggers og en rummelig entré med direkte forbindelse til den integrerede dobbeltcarport.

Som køber får I mulighed for selv at præge boligens endelige udtryk gennem valg af blandt andet køkken, gulve, fliser og øvrige materialer. Dermed får I ikke alene et nyt hjem, men et hjem tilpasset jeres personlige stil.

Liljehaven ligger i et roligt og attraktivt område tæt på både Lillebælt, naturen og Middelfarts stemningsfulde bymidte. Skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter findes inden for kort afstand, mens den nemme adgang til E20 forbinder jer med både Fyn og Trekantområdet.

Kun to villaer bliver opført. En sjælden mulighed for at skabe et personligt hjem med moderne arkitektur, privatliv og udsigt over Lillebælt.

Nøglen til det gode liv med Lillebælt i horisonten 🗝️

Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
Ejerudgift/md.: kr. 3.817

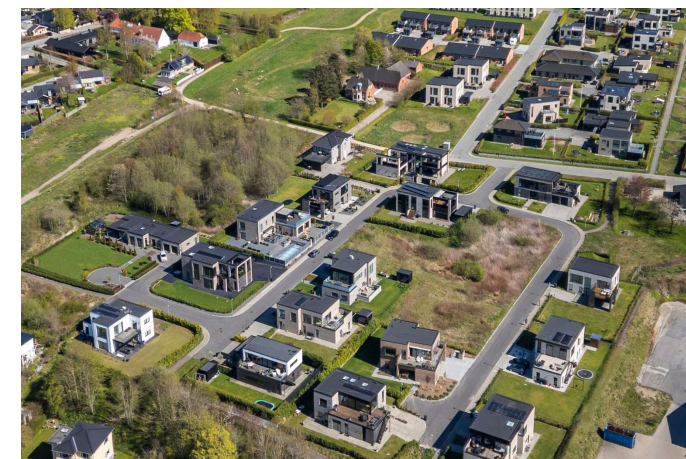
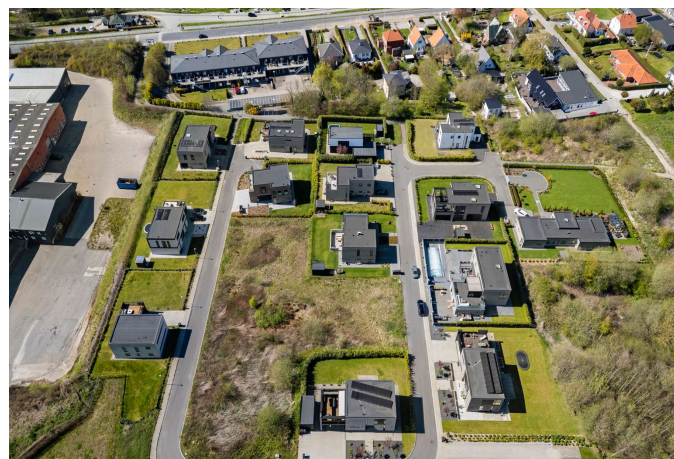
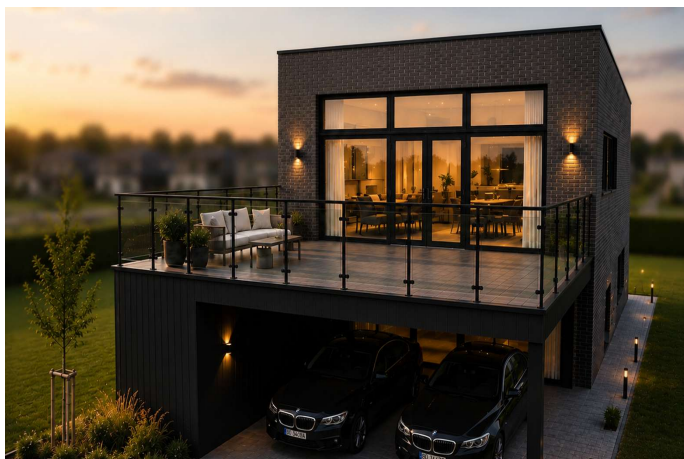
Dato: 14.08.2026



Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
Ejerudgift/md.: kr. 3.817

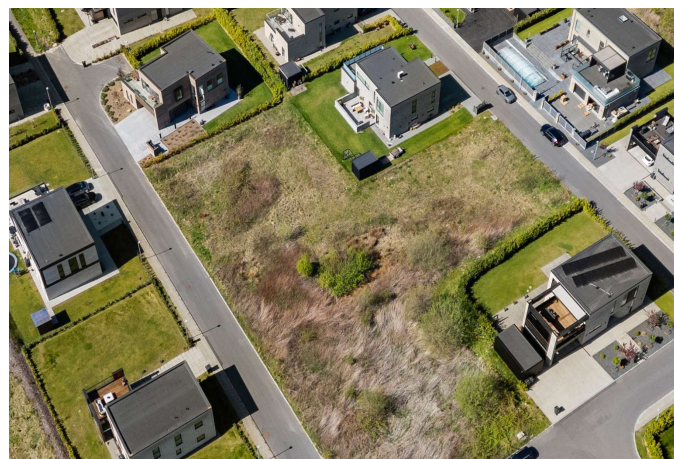
Dato: 14.08.2026



Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026

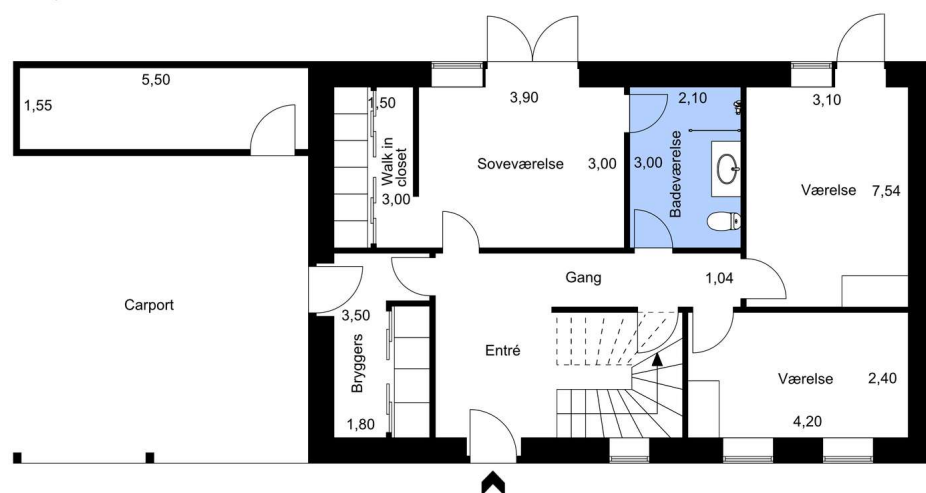


Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
Ejerudgift/md.: kr. 3.817

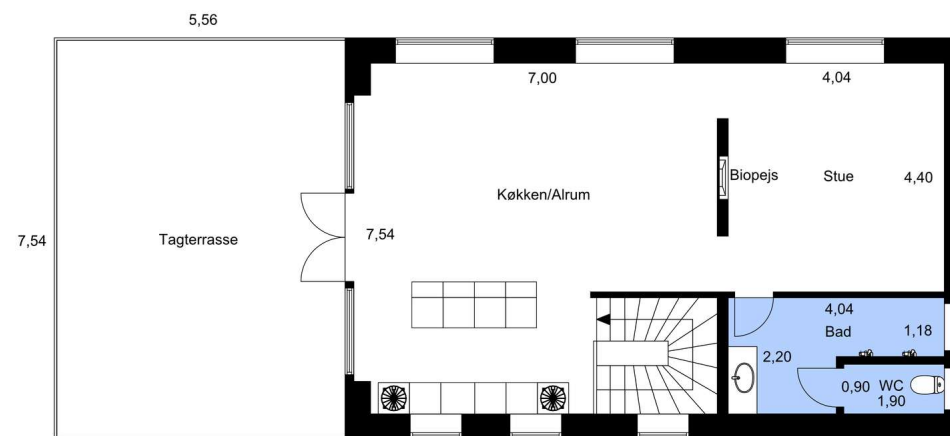
Dato: 14.08.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
 Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Middelfart
 Matr.nr.: 5au Middelfart Markjorder
 BFE-nr.: 100093494
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Privat fællesvej
 Opført/ombygget år: 2027

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 6.750.000
 Grundværdi: 1.207.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.400.000
 Grundlag for grundskyld: 965.600

Arealer**

Grundareal: 727 m²
 Boligareal i alt: 170 m²

Øvrige arealer:
 Indbygget udhus: 10 m²
 Indbygget carport: 30 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.

Bemærk oplysninger i salgsoptstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

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

Anvendelsesbegrænsninger

Tilbehør:

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

(Der henvises til materialebeskrivelse)

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: 01.06.2027

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.06.2027

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
 Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
 Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
 Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
 Forsikringsselskab:
 Særlige forhold ved forsikringen:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
 Udgiften er beregnet i år:
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Kloak: Fælleskloakeret: spildevand

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ej pligt hertil.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Offentlig ejendomsvurdering og beskatning

Da ejendommen endnu ikke er opført er ejendomsværdien anslået til udbudsprisen. Ejendomsværdiskat er beregnet på baggrund af den anslåede værdi fratrasket 20% hvorfor der tages forbehold for den endelige beskatning der kan være vise sig at være højere og lavere end den oplyste skat. Den foreløbige grundværdi for 2024 udgør 1.807.000 kr.

Illustrerede billeder

Billederne i salgsopstillingen er illustrationer og Unni Estates er uden ansvar for nøjagtigheden af det færdige resultat.

Adresse: Liljehaven 7, 5500 Middelfart
 Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
 Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	27.540	Kontantpris	kr. 6.750.000
Grundskyld	kr.	6.566	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 42.350
Renovation, ansl.	kr.	3.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.500
Husforsikring, ansl.	kr.	8.000	I alt	kr. 6.804.850
Skadedyrsbekæmpelse, ansl.	kr.	200	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	kr.	45.806		

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 7, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 268284785
Ejerudgift/md.: kr. 3.817

Dato: 14.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen