

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lyngsoddevej 71, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 20000933
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

En uovertruffen udsigt. Det er intet mindre, man kan forvente på Lyngsoddevej 71, hvor Lillebælt, den smukke bro og Middelfart på den modsatte side af bæltet er med til at skabe den helt særlige atmosfære. Omgivelserne er i absolut topklasse, og mens selve villaen står hævet mange meter over vandet, så fortsætter grunden helt ned til der, hvor bølgerne rammer land. Den overordentligt attraktive adresse er ledsaget af en elegant og nænsomt istandsat villa og med gode muligheder for liberalt erhverv. Der er til fulde levet op til den særegne placering med et hav af detaljer og materialer fra øverste hylde i ejendommen.

Udsigtens mange fortrin

Man kan fra ejendommen se vand mod nord, øst og vest. Det skylder man den fremskudte position netop der, hvor Lillebælt slår et buk. På den måde kan man længe følge de skibe og både, der passerer gennem farvandet. Livet på vandet er mangfoldigt med alt fra kajakroere til lystsejlere og store kommercielle fartøjer. Det er sjældent, at man ikke kan få øje på det ene eller det andet, og tilsvarende vil man opleve, at havet antager forskellige skikkelser og farvenuancer afhængigt af vejret, vinden og årstiden.

Ret fremme kommer Middelfart på den anden side til syne, og særligt om aftenen er det flot, når vinduerne lyser op. En smule mod nord ser man store skove, mens man længere i samme retning kan se Strib. Den Nye Lillebæltsbro er tilsvarende en del af udsigten.

En smuk og klassisk arkitektur

Huset er bygget i 1938, og den flotte facade med hvidt murværk og et sortlaseret tegltag toner frem i samspil med anseelige sprossevinduer, køjer, der giver den helt rigtige maritime stemning, og et væld af zinkinddækkede karnapper. Den høje standard, som fortsætter inden døre, er i høj grad et resultat af løbende renoveringer de seneste år og et fremragende udgangspunkt.

I stuerne, men også andre steder, ser man eksempelvis oprindelige pitchpinegulve. De to sammenhængende stuer er bundet sammen af dobbelte skydedøre, ind gennem samme vinduer, som muliggør udsigt, strømmer et rigt lysindfald. Loftshøjden er god, og i det tilstødende køkken står nydelige skabelementer i massiv træ. Det ekstra brede gaskomfur fra ILVE er også værd at hæfte sig ved.

(fortsættes på næste side)

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: Christian Ahm Pedersen

Adresse: Lyngsoddevej 71, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 20000933
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 8.4.2025

Etagen bliver fuldbragt af en hall, der byder behørigt velkommen, et værelse og et badeværelse. Førstesalen er indrettet med tre værelser og en forældresuite med eget badeværelse og walk-in-closet, og slutteligt er kælderens forsynet med adskillige disponible rum og et toilet. I alt er der 408 etagemeter i fremragende stand.

Haven direkte til stranden

Foran stuerne har man solrige terrasser. De er selvsagt vendt mod vandet, og hvor havet begynder, hvor grunden slutter, så er grunden i sig selv også et interessant bekendtskab. Det er ikke mindst den store græsplænes fortjeneste, for den skaber et parklignende udseende, der kun yderligere understøttes af den flotte bevoksning med høje, slanke træer og brede buske.

Ved indkørslen åbner og lukker den automatiserede port, og på gårdspladsen er der i tillæg til hovedhuset også en udbygning, som er opført i samme nydelige stil. Denne indeholder en tredobbelt garage og et mindre afsnit bestående af et køkken-alrum, et rum og et badeværelse.

Adresse: Lyngsoddevej 71, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 20000933
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 90b Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.: 4395887
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.268.000,00
Grundværdi: 2.832.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.214.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.265.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	11214 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	147 m ²
Udnyttet tagetage:	114 m ²
Boligareal i alt:	261 m ²
Andre bygninger:	145 m ²
-heraf Garage	145 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Rekreative områder ved Lyngsodde
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune ? Udviklingsområder i kystnærhedszonen
- Plan - Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet
- Plan - Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune
- Plan - Planstrategi 2023 for Fredericia Kommune - fra vision til kommuneplan

Ejendommen er beliggende indenfor en Spildevandsplan:

- Kloakopland - SN4 Ballesvej-Kystvejen (F2-70)

Ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.

Ejendommen er registreret bevaringsværdi i kategori 4.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.06.1948 lbnr. 914217-54 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 54_B_8
Nr. 2 lyst d. 22.03.1978 lbnr. 6787-54 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
Nr. 3 lyst d. 13.09.1978 lbnr. 21085-54 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

LG køleskab, LG fryser, Bosch køle-/fryseskab, Silverline emhætte, ILVE komfur, ILVE ovn, Miele opvaskemaskine, LG vaskemaskine, Whirlpool tørretumbler, LG mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyngsoddevej 71, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 20000933
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 51.800,00 Forbrug: 10.619 kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt på følgende:

- Træpiller: 10.619 kilo, kr. 33.300

- Elektricitet: 8.774 kWh, kr. 18.500

Sælgers faktiske varmeudgift for 2023 udgjorde kr. 23.500,00. svarende til ca. 9,4 ton træpiller.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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-/årsopgørelsen. 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.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Adresse: Lyngsoddevej 71, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 20000933
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 21.493,44	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 29.453,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.404,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.843,76	I alt
Skorstensfejning	kr. 981,38	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 233,43	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.409,01	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 53.746 md./ 644.949 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 42.985 md./ 515.819 år v/ 26,38 %

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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 8.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Lyngsoddevej 71, Snoghøj, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 20000933
Ejerudgift/md.: kr. 5.451

Dato: 8.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: