



Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	230
Kontantpris	1.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.500	Grund m2	904
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **540W7105**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR UDSIGTSEJENDOM, BELIGGENDE I LUKKET VÆNGE – OPFØRT I 2007

For enden af lukket vænge byder Lyngmosen 5 dig velkommen i gode og børnevenlige omgivelser. Det er et nyere opført område fra midten af 00'erne. Du kommer tæt på legeplads, gode stisystemer og ikke mindst det skønne sammenhold der er i Andebølle, som blev kåret til "Årets landsby" i 2016.

Her får du hele 230 velindrettede boligkvadratmeter, med den skønneste udsigt til nyere opgravet sø og åbne vidder/eng.

Boligen er en fin rødstensejendom, der indeholder mange muligheder, om end man vil flytte direkte ind, eller man vil sætte eget præg og have indflydelse på planløsningen.

I dag er ejendommen indrettet med en fin og rummelig fliseentré med trappe op til 1.salen. Derudover byder stueplanet på tre gode værelser, pænt og lyst badeværelse med bruseniche og klargjort til spa, stort køkken/alrum med terrassedør ud til haven. Køkken/alrummet giver mulighed for både at have spiseafdeling, samt tv-hygge afdeling. Ønsker man mere plads i alrummet, er det muligt at tillægge det ene værelse, så der er ekstra god plads. Afslutningsvis har stueplanet et praktisk bryggers med egen indgang og her er både grovvask, samt plads til vaskefaciliteter.

1. salen byder på en stor og rummelig stue, med udgang til overdækket terrasse/svalegang. Stuen kunne efter behov indeles til ekstra værelser. Herudover er der to gode værelser, samt et mindre rum, hvor der kunne etableres bad/toilet, da det ligger over det andet badeværelse.

Til ejendommen får du en skøn og overskuelig have, med en helt fantastisk udsigt. Haven er hovedsageligt anlagt med græs og fliser, hvilket gør den nem at vedligeholde.

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: Jannick Willumsen



Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026

Alt i alt er dette en ejendom, hvor du får ekstremt meget bolig for pengene. Den byder i dag på hele 5 soveværelser og 2 stuer/alrum, men som alt efter, hvilket behov du har, kan ændres med relativt få midler.

En ejendom der skal opleves, for at se hvad både boligen og området har at tilbyde. – Boligen står tom, så det er muligt med en hurtig overtagelse. Kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

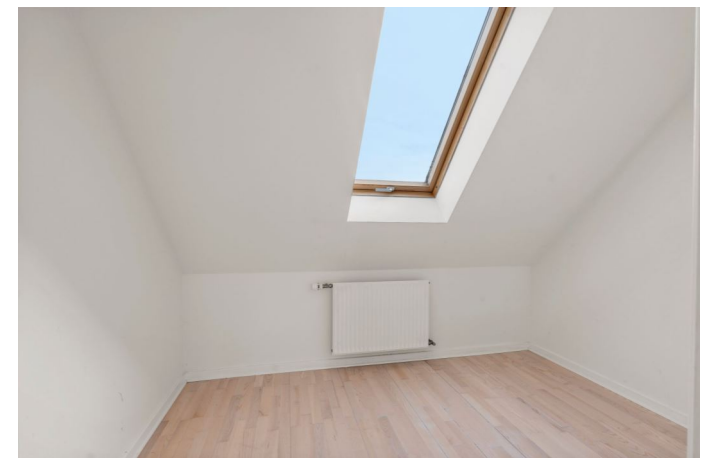
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

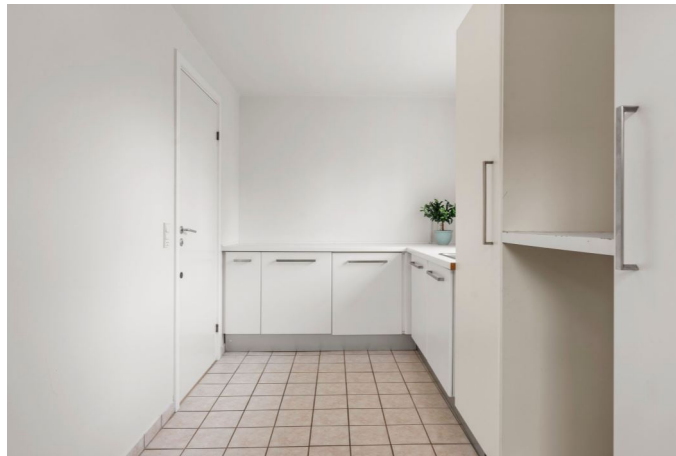
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026



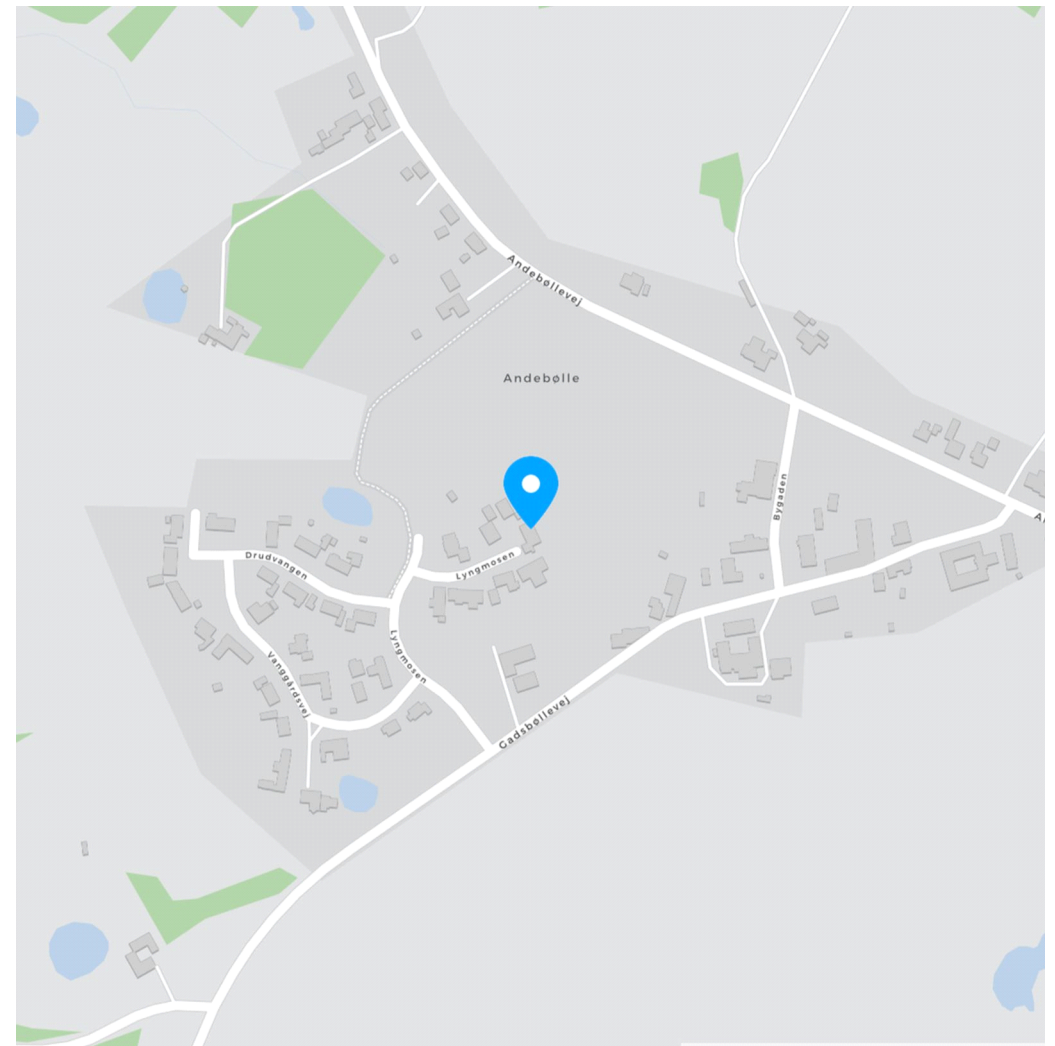
Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026



vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
 Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	3 au Andebølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2634015
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.013.000 kr.
Grundværdi:	316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.610.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	252.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	904 m ²
Boligareal i alt:	230 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	94 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Lokalplaner:

Boligområde i Andebølle

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Boligområde Andebølleudstyknigen
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

AN09 - Overfladevandskloakeret (der afledes kun overfladevand)
 AN02 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme (gammel elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Ovn (Bosch), Køleskab (Wasco), Opvaskemaskine (Whirlpool).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.476 Forbrug: 1.401,80 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.831	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	3.034	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	I alt	kr.	1.614.200
Jordflytningsgebyr 2025	kr.	28	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.		
Rottebekæmpelse 2025	kr.	153			
Ejerudgift i alt 1 år		18.003			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.464 md./ 101.566 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.873 md./ 82.481 år v/26,10%
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% 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:

31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Lyngmosen 5, Andebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W7105
Ejerudgift/md.: kr. 1.500

Dato: 31.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Vi elsker Odense !

Vi bor selv i byen og er stolte af at sælge Danmarks 3. største metropol, med al den mangfoldighed vores by har at byde på. Vi sælger ikke blot boliger - vi sælger Odense.