



REAL

## Drejerbanken 17, Skalbjerger, 5492 Vissenbjerg

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>97</b>  |
| Kontant    | <b>1.795.000</b> | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.517</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>180</b> |
| Byggeår    | <b>1979</b>      | Energimærke          | <b>B +</b> |

Sagsnr. **541H5421**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://www.realmaeglerne.dk/541)

## 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: Drejerbanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 19.08.2026



### Velkommen til Drejerbanken 17 – et charmerende enderækkehus i bofællesskabet Drejerbanken i Skalborg

Her får du 97 veludnyttede boligkvadratmeter i ét plan med en god og funktionel indretning. Boligen rummer tre værelser, en rummelig stue med plads til både afslapning og samvær, funktionelt køkken, badeværelse med kar og bryggers. Her er plads til både familieliv og gæster. Som enderækkehus får boligen en klar fordel: Du får din egen private oase med træterrasse mod øst og skøn udsigt over de åbne marker. Her kan du nyde morgenkaffen og følge årstidernes skiften, mens fællesskabet findes lige uden for døren på husets forside. Kombinationen af privatliv og fællesskab er en af boligens store kvaliteter.

Det, der for alvor gør Drejerbanken til noget særligt, er det stærke fællesskab og den frivillighed, der binder det hele sammen. Beboerne er selv med til at skabe et levende fællesskab, hvor man hjælper hinanden, mødes på tværs af generationer og løfter i flok. De fælles grønne områder rummer blandt andet køkkenhave, to legeområder, fodboldbane, kælebakke, shelter og hønsehold. I fælleshuset er der blandt andet spisestue, køkken, legerum, tv-/musikrum, kontor og gæsteværelse, mens kælderens rummer depotrum, værksted, bordtennisbord samt fælles vaskemaskine og tørretumbler. Til boligen hører desuden egen carport, og på den fælles parkeringsplads er der Clever-ladestandere. Beliggenheden kombinerer det bedste fra landsbylivet med nærheden til byen. Odense centrum ligger kun ca. 20 minutters kørsel væk, og der er togforbindelser fra både Skalborg og Tommerup Stationsby samt nem adgang til motorvejen. Samtidig ligger Vissenbjergs smukke istidslandskab med skov, bakker og gode vandruter lige i nærheden.

Drejerbanken 17 er dermed meget mere end et enderækkehus. Her går privatliv og fællesskab hånd i hånd og giver mere luft i hverdagen til dét, der er vigtigt.

Læs mere om bofællesskabet Drejerbanken på deres hjemmeside:  
<https://drejerbanken.wordpress.com/>

### 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: Jesper Hviid

Adresse: Drejebanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

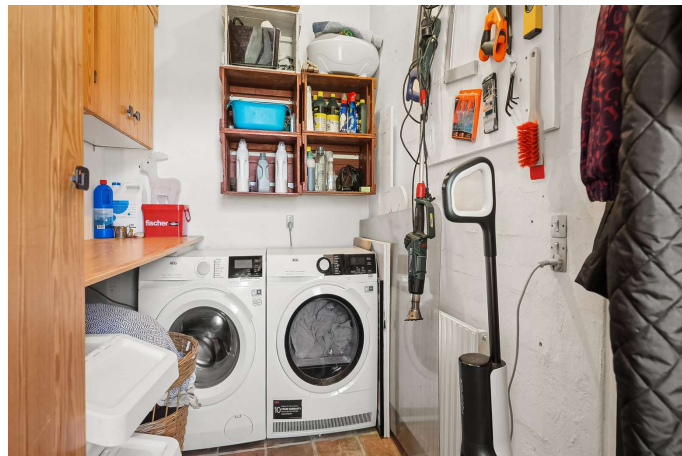
Dato: 19.08.2026



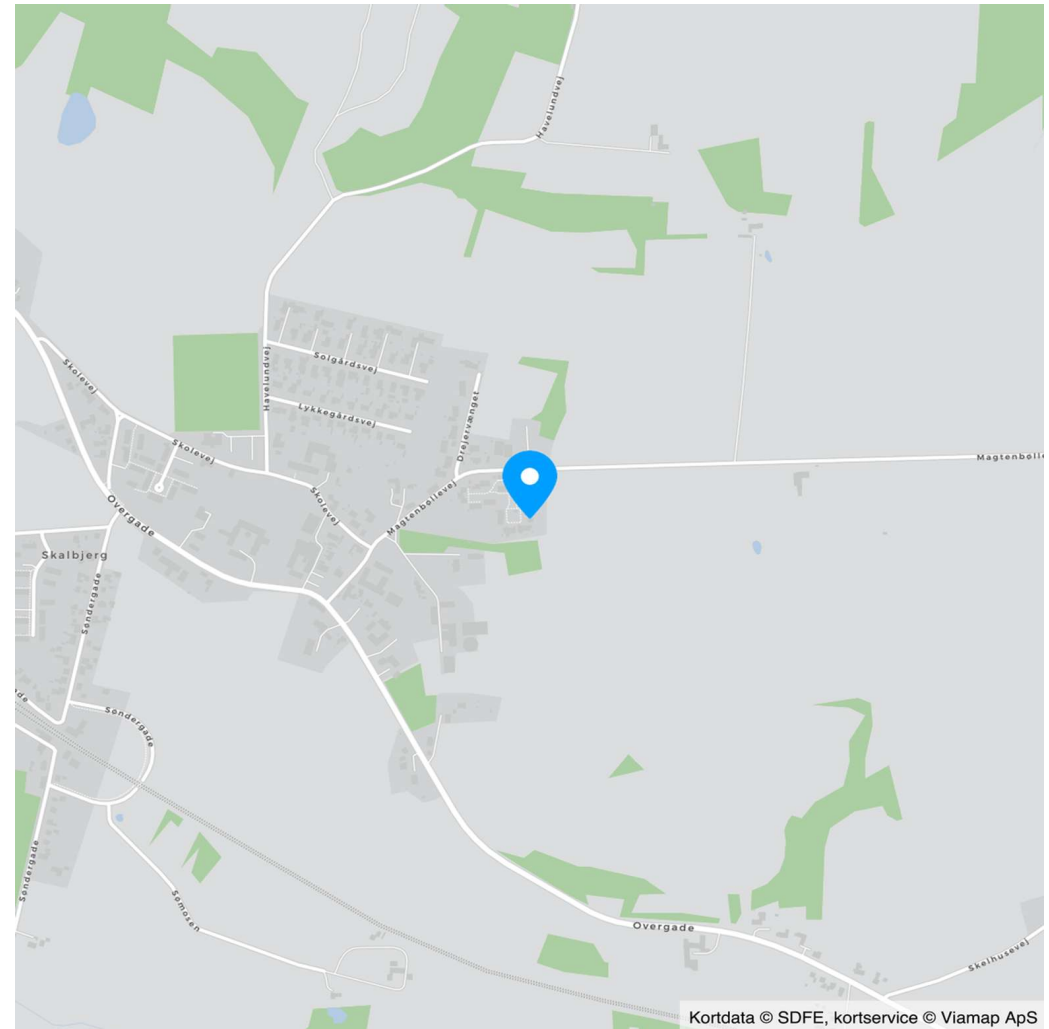
Adresse: Drejebanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 19.08.2026



Dato: 19.08.2026





Adresse: Drejerbanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 19.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                     |
| Må benyttes til:    | helårsbeboelse               |
| Kommune:            | Assens                       |
| Matr.nr.:           | 14p Skalborg By, Vissenbjerg |
| BFE-nr.:            | 2637070                      |
| Zonestatus:         | Byzone                       |
| Vej:                | Privat fællesvej             |
| Opført/ombygget år: | 1979                         |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024    |
| Ejendomsværdi:               | 881.000 |
| Grundværdi:                  | 279.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 704.800 |
| Grundlag for grundskyld:     | 223.200 |

**Arealer\*\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 180 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 97 m <sup>2</sup>  |

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 30.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg og pantsætning, Se akt

**Planer**

Kommuneplan 2.2.B.52 - Boligområde ved Lykkegårdsvej, Solgårdsvej og Drejerbanken

**Spildevandsplaner:**

Ejendommen er beliggende indenfor område med kloakopland SJ01  
Nuværende kloaktype: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
Planlagt kloaktype: Separat kloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) år 2027

**Varmeplan:**

Ejendommen er beliggende indenfor område med varmeplan 2022-2033.  
Området forventes at blive forsynet med fjernvarme .

**Drikkevandsinteresser:**

Ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Fredningsstatus:**

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Drejerbanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 19.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LÆRERSTANDENS BRANDFORSIKRING  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: jf. forsikringspolicens vilkår - Policenr. 4100104120706/001

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Jordvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Naturgas  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers a'conto forbrug til varme i 2026 er kr. 11.460,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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.

**Opvarmning**

Ejendommen opvarmes med jordvarme suppleret med naturgas fra varme-central til en bebyggelse på ialt 20 boliger.



Adresse: Drejerbanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 19.08.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>     |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|------------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat            | kr. | 3.594         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 1.795.000 |
| Grundskyld                   | kr. | 2.500         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 12.650    |
| Fælleshusudgifter pr. voksen | kr. | 4.500         | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. 9.000     |
| Renovaton                    | kr. | 2.409         | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. 1.816.650 |
| Husforsikring                | kr. | 5.056         | 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. |               |
| Adm. gebyr jordflytning      | kr. | 29            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Rottebekæmpelse              | kr. | 114           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Ejerudgift i alt 1. år       | kr. | 18.203        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |

**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: Drejerbanken 17, Skalborg, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 541H5421  
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 19.08.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.120.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 72.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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