



Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	1.625.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.541	Grund m2	825
Byggear	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **540G7024**

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: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

DEJLIGT MODERNISERET ETPLANSVILLA I ROLGT VÆNGE

For enden af et roligt og børnevenligt vænge i Skallebølle finder du dette hyggeligt hus på 107 boligkvadratmeter. Her kommer du til at bo i et område med gode naboer og leg på vejen. I Skallebølle har du gode handlemuligheder, børnehuse og blot 4 km til den nærmeste skole. Du har desuden kun 20 minutter i bil til centrum af Odense og nem adgang til motorvejen, der forbinder dig hurtigt til resten af landet. Her får du en tilbagetrukket og rolig tilværelse med en central placering på Fyn.

I husets flisebelagte indkørsel ligger en carport og skur, hvor der er plads til cykler og haveredskaber.

Du kommer ind i en lys og rummelig entré med smukke trægulve og moderne interiør. Her er en praktisk indretning med indbyggede skabe til overtøj og sko, god bord- og siddeplads, samt plads til vaskemaskine og tørretumbler. Fra entréen ligger køkkenet på højre hånd, mens du kan fortsætte ud i fordelingsgangen, der åbner op til badeværelset, to værelser, et soveværelse, samt stue og køkken.

Badeværelset er holdt i en enkel og venlig stil med lyse klinker og møbler. Der er toilet, bruseniche og tænkt praktisk med god plads til håndklæder og hverdagens småting.

Værelser og soveværelse har alle en alsidig størrelse, der gør dem anvendelige til både børne-, forældre-, gæsteværelse og kontor. Soveværelset og det ene værelse er desuden indrettet med indbygget skabsplads, hvilket udnytter pladsen optimalt. Fælles fremstår de alle lyse og indbydende.

Tilbage i gangen kan du nu træde ind i stuen, der også åbner op til køkkenet. Køkkenet har en enkel og ligetil indretning, der tillader at sætte dit eget præg på det lyse kanvas. Der er god arbejdsplads, og den effektive og praktiske placering i forhold til entréen gør det nemt i hverdagen med børn.

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: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025

I stuen er hyggen i fokus, og der er en dejlig hjemlig atmosfære. Her er plads til at indrette sig med spisesstue og sofahygge. Den åbne overgang mellem de to rum tillader nærvær og samtale, mens nogle laver mad, og andre laver lektier eller hygger i sofaen. Rummet føles derved større, og man undgår fornemmelsen af adskilte zoner.

Fra stuen kan du nu træde ud på terrassen, der ligger i sydlig retning. Dette betyder, at du her er beriget med solen det meste af dagen. Her er husets samlingspunkt i sommermånederne, hvor terrassen kan danne ramme om grillhygge med familien eller et dejligt koldt glas med venner.

Haven er overskuelig og ligetil. Den store plæne opfordrer til løb, boldspil og leg for de mindste, mens den er dejlig nem at holde for de voksne.

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
 Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
 Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	3 bf Skallebølle By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2637331
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	749.000 kr.
Grundværdi:	268.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	599.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	214.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	825 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.04.1974 lbnr. 4619-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Boligområde ved Kløvermarken, Rugvænget og Kelstrupvej
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

SL01 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 17,02 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.056	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.625.000
Grundskyld	kr.	2.401	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	8.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.650
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.646.826
Rottebekæmpelse	kr.	129			
Jordflytningsgebyr	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		18.492			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.551 md./ 102.613 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.884 md./ 82.603 år v/27,08%
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 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: 05.12.2025
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: 1/2 - 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: Kløvermarken 36, Skallebølle, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 540G7024
Ejerudgift/md.: kr. 1.541

Dato: 05.12.2025

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.