

Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m²	**134**
Kontant	**2.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.243**	Grund m²	**180**
Byggeår	**1979**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **540H7230**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026



En helt særlig bolig, i et helt særligt fællesskab - med arkitektonisk særpræg og fantastisk natur

Drømmer du om et hjem, hvor der er plads til både familieliv, ro og et stærkt fællesskab? Så er denne bolig i Bofællesskabet Drejerbanken i Skalbjerg måske noget for dig. Her får du en bolig med masser af personlighed, grønne omgivelser og en hverdag med fællesspisning, hyggelige aktiviteter og plads til hinanden. Samtidig bor du tæt på institutioner, skoler og offentlig transport.

Du træder ind i entréen, hvorfra du har adgang til et praktisk bryggers med bordplads, vaskefaciliteter og fryser samt et rummeligt badeværelse med bruseniche, toilet og gode opbevaringsmuligheder.

Herfra fortsætter du ind i køkkenet, hvor den gode loftshøjde giver rummet en luftig og rummelig fornemmelse. Køkkenet er indrettet med hvide, grebsløse fronter, som får et varmt modspil fra de charmerende klinker på gulvet. Fra køkkenet har du kig ned til stuen, som ligger et par trin længere nede. Det giver en fornemmelse af nærvær og sammenhæng på tværs af de to afdelinger. Stuen er hyggelig og indbydende med udsigt til haven og en brændeovn, der skaber de bedste betingelser for hyggelige stunder. I forlængelse af stuen ligger et værelse, der kan indrettes som arbejdsværelse.

Fra stuen fortsætter du ud i den arkitekttegnede udestue med karakteristiske, vinklede vinduer og klinkegulv. Her kan du nyde lyset og udsigten til de grønne omgivelser året rundt. Udestuen bliver dermed et ekstra opholdsrum, hvor du kan finde ro med en bog og nyde en kop kaffe.
På førstesalen finder du tre gode værelser, der kan indrettes præcis efter familiens behov. Her er plads til både børn, voksne og måske et gæsteværelse. De skrånende lofter og den gode loftshøjde giver rummene masser af karakter, og på det ene værelse finder du desuden en hyggelig sovehems med vindue.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026

Fra udestuen træder du direkte ud på den sydvestvendte terrasse, hvor du kan nyde dine måltider under åben himmel i de varmere måneder. Boligen ligger på et roligt hjørne med udsigt over det omkringliggende landskab - her får du altså en helt særlig ro. Haven byder på en grøn plæne og smukke træer, der skaber en fredelig ramme om udelivet. Og der er endnu mere at glæde sig over, når du bevæger dig ud på fællesarealerne.
Drejerbanken er meget mere end en samling boliger. Her er fællesskabet en naturlig del af hverdagen, og der er mange muligheder for at mødes, hjælpe hinanden og skabe traditioner sammen.

I fælleshuset er der fællesspisning, et musikrum, en fjernsynsstue, et legerum til børnene og hjemmearbejdspladser. Men fællesskabet lever også gennem årets traditioner, hvor blandt andet julefrokoster og kreative weekender samler beboerne om hyggelige aktiviteter. I kælderen under fælleshuset er der både vaskerum, værksted og bordtennisrum, så der er plads til alt fra praktiske gøremål til en venskabelig dyst over bordet.

Udenfor finder du en stor fælles køkkenhave, drivhus, hønsegård og en boldplads, samt to legepladser og et væld af frugttræer og -buske. På grunden er der også et shelter og en lille sauna, og når vinteren melder sin ankomst, munder grunden ud i en god kælkebakke - til stor glæde for børn såvel som voksne. Der er med andre ord rig mulighed for både fælles oplevelser og små pauser fra hverdagen. Her får du en bolig, hvor privatlivet har sin egen plads, men hvor fællesskabet altid er lige i nærheden. Et hjem med arkitektonisk særpræg, grønne omgivelser og en hverdag, hvor gode naboskaber kan vokse sig til noget større.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Havestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Entré



Fælles areal



Fælles areal

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026



Fælles areal



Fælles areal



Fælles areal



Fælles areal



Luftfoto



Ejendommen

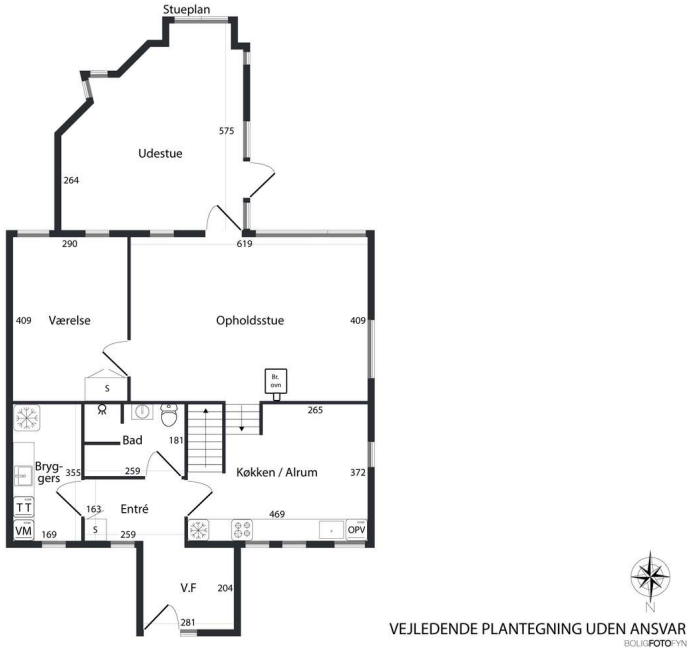
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

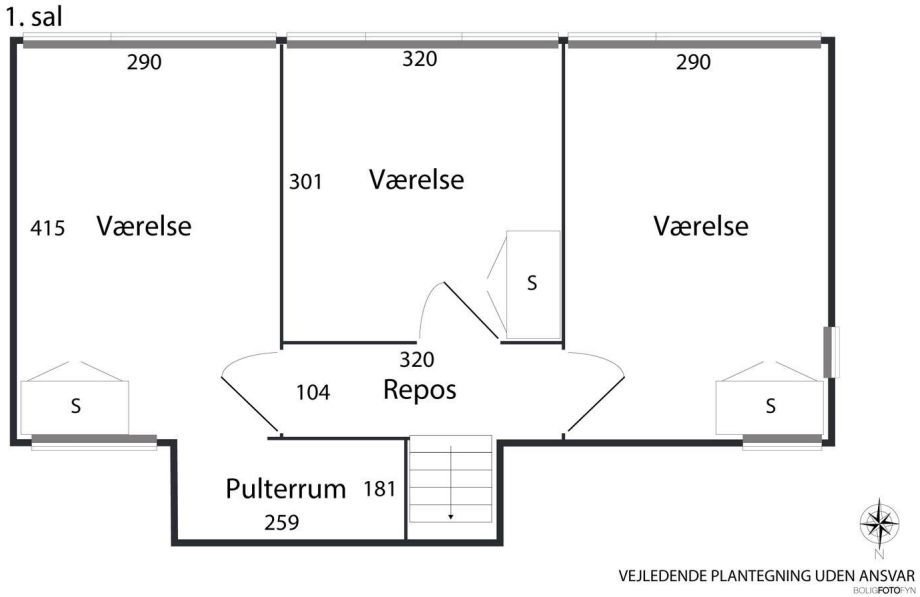
Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026



Plantegning



Plantegning

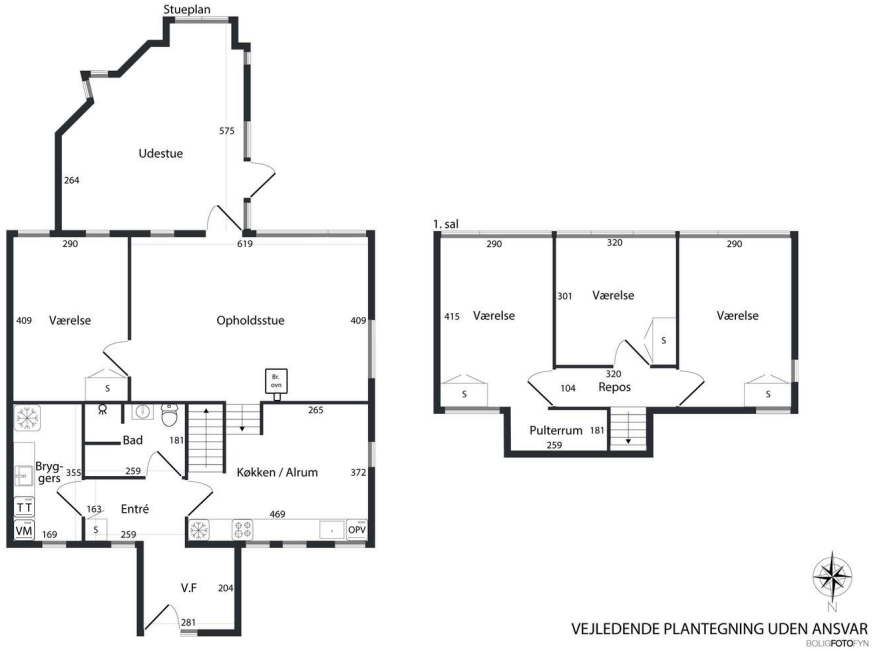
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

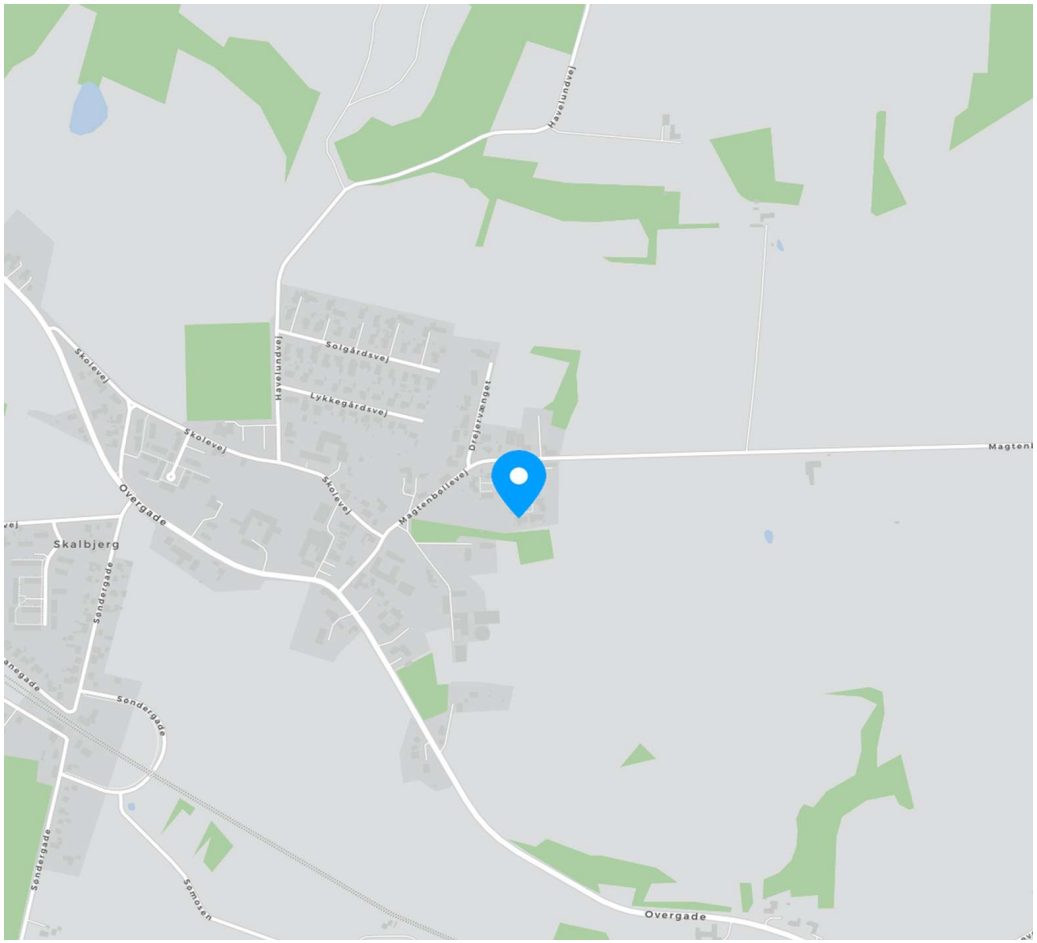
Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026



Plantegning



RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	14t Skalbjerg By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2637074
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.064.000
Grundværdi:	280.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	851.200
Grundlag for grundskyld:	224.000

Arealer**

Grundareal:	180 m^2
Boligareal i alt:	134 m^2

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	24 m^2

** 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.

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

Emhætte (Bosch), Komfur (Siemens), Køleskab (Gram), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Lys i køleskab kun fungerer med LED lys med batteri. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
SJ01 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning) år 2027

Fredningsstatus:
Ingen

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 3.217 kWh elektricitet + 592,7 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme
Supplerende varmekilde: Naturgas + Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.341
Grundskyld	kr.	2.509
Renovation 2026, anslået	kr.	2.712
Fælleshusudgifter pr. voksen	kr.	3.960
Bofællesskabet	kr.	6.072
Skorstensfejerbidrag	kr.	485
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmeplse	kr.	122
Husforsikring	kr.	6.684
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.914

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	2.219.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Drejerbanken 13, Skalbjerg, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 06.11.2026

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 relakseres 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

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Vejstatus
Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Brændeovne der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Opvarmning
Ejendommen opvarmes med jordvarme suppleret med naturgas fra varmecentral til en bebyggelse på i alt 20 boliger.

Udgifter til bofællesskabet
Køber er gjort særligt opmærksom på at udgifter til bofællesskabet for nærværende ejendom fordeler sig således:

1: Hver voksen betaler pr. måned kr. 330,- (årligt kr. 3.960) til bofællesskabet som går til betaling af vand, lys og varme i fælleshuset, samt ekstra udgifter til at drive bofællesskabet. I ejerudgifterne i nærværende salgsopstilling er det alene beløbet for en voksen der er oplyst. Som køber skal man derfor være opmærksom på at såfremt man er ved køb af ejendommen er flere voksne i husstanden, vil denne udgift være større.

2: Husstanden Drejerbanken 13 betaler udover ovenstående samlet pr. måned kr. 506,- (årligt kr. 6.072,-) til bofællesskabet, som går til betaling af forsikring, fælles ejendomsskat og et beløb til vedligeholdelse og henlæggelse til udgifterne af fælleshuset. Beløbet fremgår af salgsopstillingens ejerudgifter.

3: Renovation opkræves samlet for bofællesskabet. Det er bofællesskabets bestyrelse der opkræver beløbet hos de enkelte ejere. Renovation for nærværende ejendom udgør kr. 678,- pr. kvartal (årligt kr. 2.712). Beløbet fremgår af salgsopstillingens ejerudgifter.

Køber gøres desuden opmærksom på at hvis der kommer ekstra udgifter til fælles vedligehold, forbrug m.m. i bofællesskabet, aftales det blot internt, hvordan dette skal betales.

Køber kan ikke gøre krav gældende anledning af ovenstående, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.