



Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.975.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.319	Grund m2	740
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7073**

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: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

INDFLYTNINGSKLAR VILLA PÅ LUKKET VÆNGE MED SKØN UDSIGT TIL SKOVEN

På et lukket vænge i Vissenbjerg finder du denne skønne, lyse 70'er-villa på 130 boligkvadrater med fantastisk udsigt over skoven. Huset blev gennemrenoveret i 2020, hvor døre, vinduer, gulve, badeværelser og køkken blev moderniseret. Her får du altså en villa, der står helt skarpt.

Indenfor gåafstand finder du både indkøb, gode børneinstitutioner, skoler og fritidsaktiviteter. Vissenbjerg har et aktivt lokalmiljø med mange spændende aktiviteter, blandt andet den årlige Røverfest. Naturen omkring boligen er helt unik, med både skov og grønne områder, og på en kort tur kan du nå Vissenbjergbakkerne, Afgrunden og Møllesøen. Villaen har samtidig nem adgang til motorvejen, der hurtigt fører dig i retning mod Odense eller Middelfart.

Du træder ind ad den smukke hoveddør i glas, og lyset strømmer ind i den kombinerede entré og fordelingsgang. Her mødes du af smukke gulve, lyse vægge og god plads til garderobe. Badeværelset til højre er lyst og lækkert med indbygget bruseniche og gulvvarme.

Køkken-alrummet er husets naturlige samlingspunkt. Stuen har flotte gulve og masser af plads til både sofa- og spiseafdeling. Fra stuen har du en dejlig udsigt ud til haven og skoven, og du har udgang til den overdækkede terrasse, så hygge og måltider nemt kan rykkes udendørs, selv når det regner. Køkkenet fra IKEA står flot med smukke fronter, hvide fliser langs bordkanten og oven i god arbejdsøjde.

Ned ad fordelingsgangen finder du tre gode værelser med godt lysindfald – perfekt som soveværelse og børneværelser eller som gæsteværelse og hobbyrum.

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: Ærtækilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026

Det store badeværelse følger samme stil som det første, men med ekstra opbevaringsplads. Bryggerset har matchende fronter som køkkenet, vaskemaskine og god opbevaringsplads samt en ekstra ovn. Fra bryggerset er der også flot udsigt over haven og skoven, samt udgang gennem en glasdør, der lukker lyset ind.

Udenfor finder du garagen, som rummer plads til både værksted og opbevaring. Terrassen snor sig smukt rundt om huset, så du altid kan finde en hyggelig plet – i sol, skygge eller læ. Under det overdækkede område er et lille klatretårn med rutsjebane bygget ind, så børnene kan lege ude i læ, selv når det regner. Haven er en sand perle med smukke bede fyldt med buske og blomster, der blomstrer gennem hele sæsonen, og med skoven som et naturskønt bagtæppe.

Adresse: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

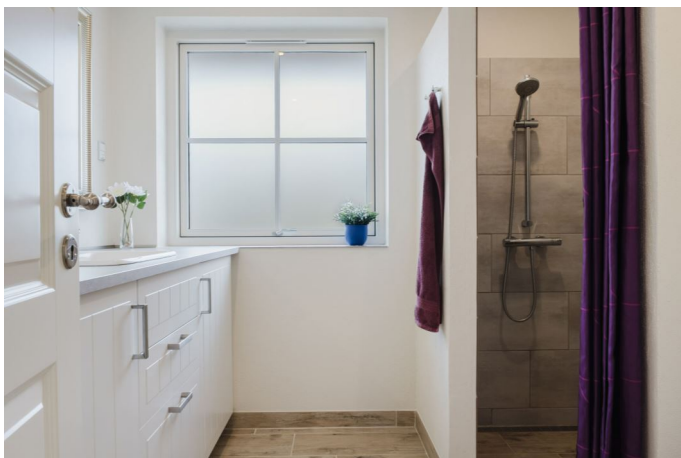
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

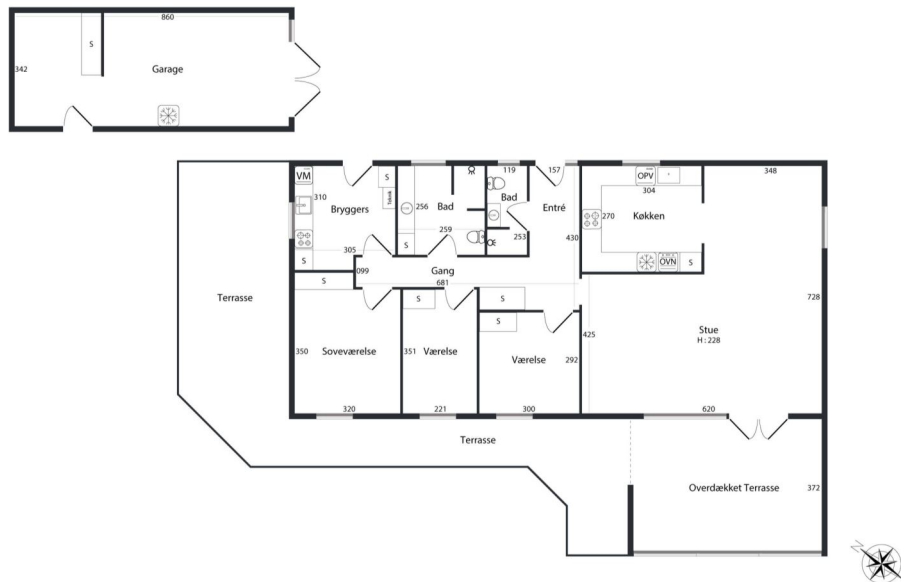
Dato: 29.01.2026



Adresse: Ærtækilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLLEFOTO.YN

Adresse: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
 Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
 Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 5 eg Bred By, Vissenbjerg
 BFE-nr.: 2634619
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 740 m²
 Boligareal i alt: 130 m²
 Øvrige arealer:
 Udhus: 30 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.154.000 kr.
 Grundværdi: 321.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 923.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 256.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Ikea) Kogeplade (NEFF), Ovn (Gorenje), Mikroovn (Gorenje), Køleskab (Atlas), Opvaskemaskine (Siemens),
 Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.09.1968 lbnr. 12716-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
 Nr. 2 lyst d. 31.01.1972 lbnr. 1971-34 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
 Nr. 3 lyst d. 18.02.1974 lbnr. 1861-34 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Boligområde ved Lundegårdsparken og Bakkevej
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

VI01 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud:

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



Adresse: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.951 Forbrug: 67,16 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2019
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: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.708	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.975.000
Grundskyld	kr.	2.876	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	3.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.750
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.996.246
Rottebekæmpelse	kr.	145	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.		
Jordflytningsgebyr	kr.	28			
Ejerudgift i alt 1 år		15.827			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.614 md./ 127.363 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.530 md./ 102.362 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 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: 29.01.2026
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: Ærtekilen 1, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 540W7073
Ejerudgift/md.: kr. 1.319

Dato: 29.01.2026

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.