



REAL

Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	170
Kontantpris	2.495.000	Erhverv m2	263
Ejerudgift	1.985	Grund m2	2.561
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7155**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Industrivej 18 i Vissenbjerg er opført i 1979 med et samlet boligareal på 170 m² + 75 disponibel m² udhus (tidligere garage og kontor) - samt en erhvervsdel på i alt 295 m² med værksted, lagerlokale, kontor og toilet, køkken samt stor carport med port mv.

Ejendommen tilbyder en unik mulighed for at kombinere bolig og erhverv i samme ejendom. Med sin rummelige indretning og tidligere anvendelse som værksted er ejendommen velegnet til en håndværker, der ønsker at drive virksomhed fra hjemmet, eller til en bilentusiast, der har brug for plads til hobbyprojekter. Den centrale beliggenhed i Vissenbjerg giver nem adgang til lokale faciliteter og infrastruktur.

Boligen indeholder:

Entre, Bryggers med plads til vaskesøjle, 2 børneværelser, hvor den ene har walk in og det andet med skabe. Soveværelse med indbygget skabe med skydelåger. Renoveret køkken med spiseplads – samt en hyggelig brændeovn.

2 badeværelser med bruseniche. Vinkelstue med muret pejs/brændeovn og udgang til haven – og den overdækkede terrasse.

Området er præget af en blanding af erhvervsdrivende og boliger, hvilket gør det ideelt for en håndværker eller en bilentusiast, der søger en kombination af bolig og arbejdsplads eller erhvervshobby.

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.

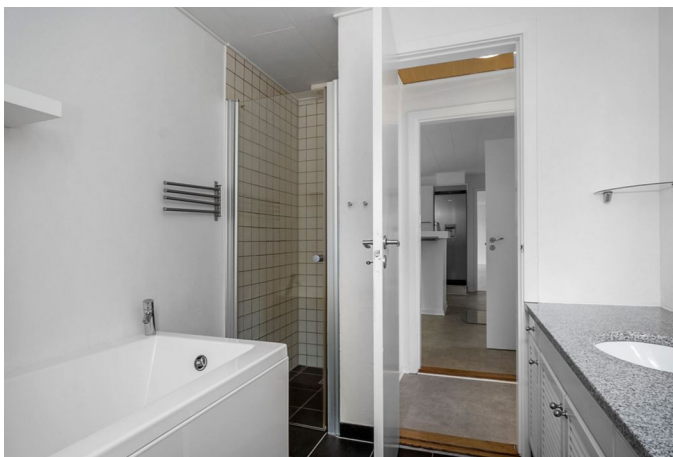
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jakob Viborg Iversen

Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

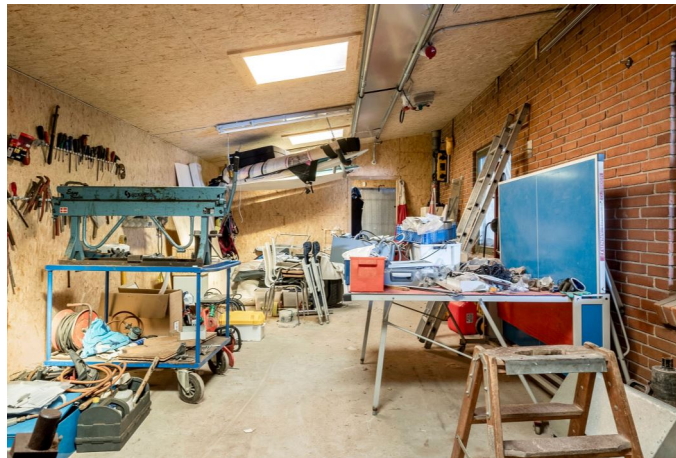
Dato: 29.01.2026



Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026



Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	6 o Skovsby By, Vissenbjerg
BFE-nr.:	2637566
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.505.000 kr.
Grundværdi:	831.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	664.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.561 m ²
Erhvervsareal:	263 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	79 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.12.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 11.12.1968 Dok om afløb mv, Vedr 6L.
Nr. 3 lyst d. 24.10.1979 Dok om tilbudsplicht til Kommunen ved salg.
Nr. 4 lyst d. 13.02.1986 Dok om tilbagekøbsret ved salg i ubebygget stand.

Lokalplan:
Erhvervsområde i Vissenbjerg

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 1.758,20 m³

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.446	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	950	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Røttebekæmpelse	kr.	260	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Adm. gebyr for jordflytning	kr.	28	I alt	kr.	2.525.850
Renovation, anslået	kr.	4.000			
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

23.825

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.391 md./ 160.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.762 md./ 129.147 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: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et

defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes to lovlige olietanke på ejendommen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes tankattest for de pågældende olietanke. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.04.2025

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.04.2025



Adresse: Industrivej 18, 5492 Vissenbjerg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-7155
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 29.01.2026

REAL

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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Vejle og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDKøbere, der står klar til at købe.