

## 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: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2881000003  
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 3.4.2025



### Beskrivelse:

Skoven ligger til den ene side, og til den anden har man alle Vissenbjergs mange tilbud. Beliggenheden er med andre ord en kombination af by og natur, og selve den charmerende ejendom, der toner frem med en solgul facade og masser af stemning, er både overordentligt velholdt og særdeles velindrettet. Stedet er renoveret ad flere omgange siden 1985, og den fine blanding af det oprindelige og det moderne er med til at skabe en helt særlig fornemmelse.

### En harmonisk bolig

Ejendommen så første gang dagens lys i år 1800 og var i fordums tid en af de oprindelige gårde i området, hvoraf Vissenbjergs kvarterer er udstykket. Det er åbenlyst, at der er sket meget, siden dengang en del af den nuværende bolig var indrettet som stald, men alligevel understreger de mange finesser, eksempelvis de blotlagte bjælker under lofterne, den helt specielle stemning.

Det er faktisk muligt endnu i dag at se præcis, hvor skellet mellem stalden og boligen gik ved at følge de synlige loftsbjælker i køkkenet. I dag er det imidlertid ikke kvæg og heste, der er stået under tagkonstruktionen, i dag er det et nydeligt og funktionelt køkken med bordplader af træ og granit foruden en rummelig spiseafdeling, som ledsages af et fremragende lysindfald, man finder.

### Indretningen og den solrige have

Boligens velkomponerede planløsning består også af en stor stue. Her er en brændeovn med til at fremhæve den hyggelige stemning, og ligesom i alrummet er der et behageligt lysindfald, der kommer ind ad de sprossede ruder.

Det samlede beboelsesareal er på 230 kvadratmeter, og i stueplan er der på hver side af de to opholdsrum en afdeling. På den vestlige side er der et badeværelse og et viktualierum, og i den østvendte fløj er der endnu et badeværelse og et stort kontor. Fra sidstnævnte afsnit leder en svungen trappe til førstesalen, hvor man tilgodeses af to værelser og et repos.

(fortsættes på næste side)

### 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: Per Jensen

---

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28810000003  
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 3.4.2025

---

Husets gode planløsning udmærker sig endvidere ved at skabe en god forbindelse til den frodige have. På hele den ene side af villaen er der anlagt fliseterrasser, og stedvist er også overdækkede arealer. Grunden er stor, men ikke desto mindre ganske overkommelige at passe, ligesom man ved indkørslen råder over en carport.

**Et fantastisk sted at bo**

Hele den vestlige grænse af grunden er udgjort af skoven. Det er således ikke lige til at glemme, at man bor klos op ad den smukke natur, og det er på samme vis ingen sag at komme ud og opleve det fine dyreliv, årstidernes skiftende farver og en masse fred og ro. Rundt omkring Vissenbjerg er der ligeledes flere steder, hvor naturen og terrænet er særdeles smukt.

På samme tid har man nemt til snart sagt alt, hvad der er brug for i hverdagen. Skole og dagligvarebutikker er ganske tæt på, og det samme er tilfældet med børnehave, vuggestue og dagpleje samt idrætsfaciliteter. Også motorvejen er let tilgængelig, hvorved man kan se frem til korte rejsetider, hvad end man skal mod Odense og Sjælland eller længere vestpå.

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28810000003  
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 3.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelsen  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 30c Gadsbølle By, Vissenbjerg  
BFE-nr.: 2635737  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1800 / 2004

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.691.000,00  
Grundværdi: 641.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.352.800,00  
Grundlag for grundskyld: 512.800,00

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

### Tilbehør:

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

Blomberg køleskab, Electrolux fryser, Thermex emhætte, Blomberg ovn, AEG kogeplader, Miele opvaskemaskine, Blomberg vaskemaskine, Ariston tørretumbler, Siemens kombi mikrobølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:     | 1609 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 167 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:    | 63 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 230 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:      | 72 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Udhus          | 13 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Carport        | 59 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

24.1.1901 Dok om hegn, hegnsmur mv  
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:  
- Plan - Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune  
- Plan - Boligområde Møllegården Møllevvej Tværvvej  
- Plan - Planstrategi 2015  
- Plan - Tillæg til planstrategi 2015  
- Plan - Planstrategi 2019  
- Plan - Planstrategi 2023

Ejendommen er omfattet af lokalplaner:  
- Nr. B3: Plan - Boligområde i Vissenbjerg

Ejendommen er omfattet af Spildevand:  
- Kloakopland - VI03

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2881000003  
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 3.4.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Ang. ejendommens brændeovn:**

Produktions[/installations] tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

##### **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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.400,00 Forbrug: 29 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 2881000003  
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 3.4.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:  |
|-------------------------|---------------|--|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 6.899,28  | Kontantpris/udbetaling   |
| Grundskyld 2023         | kr. 5.743,00  | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie  |
| Husforsikring           | kr. 7.107,90  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde  |
| Renovation              | kr. 3.308,76  | I alt  |
| Skorstensfejning        | kr. 422,80    |  |
| Skadedyr                | kr. 183,70    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt                         |
| Jordflytning            | kr. 28,00     | udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 23.693,44 | pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse                |
|                         |               | m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.  |

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.523 md./ 198.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.123 md./ 157.475 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 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: 3.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Poppelvej 15, 5492 Vissenbjerg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 28810000003  
Ejerudgift/md.: kr. 1.974

Dato: 3.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Anden lånetype  | 1.570.369,97 | 1.557.313,80  | 1.542.924,22  | DKK              | -0,11              | 99.326,73     | 22,83        | 15,8 |                     |                             |                   |                    |