



## Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup

|                  |                      |             |              |
|------------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>225</b>   |
| Kontantpris      | <b>2.395.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>     |
| Ejerudgift       | <b>2.355</b>         | Grund m2    | <b>5.208</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1860/1984</b>     | Energimærke | <b>B</b>     |

Sagsnr. **540G7043**

---

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://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: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026



### Beskrivelse:

BINDINGSVÆRKIDYL MED HELE 225 BOLIGKVADRATMETER, STORT UDHUS OG UNIK UDSIGT

På Holmehavegyden 30 i finder du denne charmerende stråttækte ejendom fra 1860, der forener landlig idyl med moderne æstetik og komfort. Huset har energimærke B, hvilket man ikke ser tit for denne type bolig, og opvarmes med jordvarme, så både miljø og økonomi er i balance.

Ejendommen ligger på en stor grund på 5.208 kvadratmeter med en enestående udsigt over åbne marker, omgivet af gamle træer. Her er plads til at trække vejret, udfolde sine idéer og dyrke det liv, man drømmer om – uanset om det er familieliv med plads til leg, et roligt fristed for to, mindre dyrehold eller en ejendom med plads til den pladskrævende hobby.

Boligen rummer 225 kvadratmeter med masser af atmosfære, hvor den landlige idyl mærkes både inde og ude. Huset består af et bryggers, to badeværelser, stue, køkken og alrum, soveværelse, to værelser og et stort aktivitetsrum. Her får du et hjem med sjæl, ro og plads – perfekt til dig, der drømmer om familielivet på landet, men stadig vil være tæt på Odense.

Når du ankommer ved huset, træder du ind gennem det store bryggers. Her bliver du budt velkommen i et moderne, lyst og lækkert rum med gulvvarme, hvor der er masser af plads til overtøj og sko, samt bord- og skabsplads. Entréen er indbydende med synlige spær i loftet og kig til bindingsværket i væggen. Her forenes den landlige stil med elegante detaljer i de smukke møbler med messinggreb og lyse klinker. I forlængelse af entréen findes et særskilt opbevaringsrum - en sand gave til den store børnefamilie.

Badeværelserne er indrettet med referencer til det landlige gennem interiør og smukke buer. Begge er funktionelle med toilet, bruseniche, gulvvarme og god opbevaringsplads. Det ene badeværelse har desuden badekar.

### 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: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026

Køkken, stue og alrum hænger harmonisk sammen og danner et naturligt flow gennem huset. De er adskilt af halvvægge, der skaber hyggelige zoner og giver mulighed for både samvær og ro – man kan trække sig lidt tilbage, men stadig være en del af fællesskabet. Køkkenet har personlighed, og de varme træfronter giver et dejligt modspil til de smukke lyse flader. I alrummet kan man nyde hverdagens måltider med udsigt til haven mod øst. I sommermånederne kan man træde ud gennem terrassedøren og nyde kaffen i morgensolen.

Stuen er rummelig og beriget med et dejligt lysindfald. Her kan man indrette sig hyggeligt med sofahjørne og spisestue - et rum, hvor der er plads til både sofahygge og store middage med familie og venner.

Soveværelset udgør endnu et skønt rum med plads og smukke opbevaringsskabe. Herfra kan du fortsætte ind i det store aktivitetsrum, der kan tilpasses familiens behov, hvad end der er behov for flere værelser, eller der skal være plads til leg for børn og voksne. Fra den tilstødende fordelingsgang finder man yderligere to værelser, der er oplagte både til børneværelser, gæsteafdeling eller kontor. Begge med samme varme og atmosfære, som gør sig gældende i resten af huset.

Ved siden af huset er der en stor carport og værksted/hobbyrum med gulvvarme. Værkstedet fremstår nydelig med et dejligt lys fra ovenlysvinduerne, og kan bruges til alt fra stort værksted og atelier til kontor - mulighederne her er mange, og det vil være et fristed for den kreative sjæl, med hænderne skruet godt på - ung som gammel.

Mens huset er noget helt særligt, er haven ligeledes en oplevelse for sig. Her kan børn gå på eventyr mellem de store gamle frugttræer, plukke bær fra de mange bærbuske eller klatre til tops i blodbøgen mens de spejder efter rådyr på markerne. For de haveglade er der plads til at skabe, dyrke og drømme - her kan fantasien få frit spil. På en sommerdag er terrassen det oplagte samlingspunkt, hvor man kan sidde i skyggen og nye udsigten ud over haven og de åbne marker – et roligt sted hvor man sænker skulderne og trække vejret helt ned i maven.

Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026



Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026



Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026



Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026



Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026



Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                    |
| Må benyttes til:    | Beboelse                         |
| Kommune:            | Assens                           |
| Matr.nr.:           | 15 a Holmehave, Tommerup         |
| BFE-nr.:            | 2627795                          |
| Zonestatus:         | Landzone                         |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg       |
| Vej:                | Offentlig                        |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Jordvarme                        |
| Opført/ombygget år: | 1860/1984                        |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.775.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 549.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.420.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 439.200 kr.   |

#### **Arealer\***

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Grundareal:       | 5.208 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 225 m <sup>2</sup>   |
| Øvrige arealer:   |                      |
| Integreret Udhus: | 18 m <sup>2</sup>    |
| Garage:           | 160 m <sup>2</sup>   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 15.01.1938 lbnr. 2762-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv  
 Nr. 2 lyst d. 15.01.1938 lbnr. 2755-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 31N  
 Nr. 3 lyst d. 22.12.2008 lbnr. 88181-34 Tillægstekst Dok ok kloakanlæg mv

#### **Lokalplaner:**

Ingen

#### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune  
 Planstrategi 2015  
 Tillæg til planstrategi 2015  
 Planstrategi 2019  
 Planstrategi 2023

#### **Spildevandsplaner:**

VE24 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

#### **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 (Gorenje), Komfur (gram), Kombiovn (Bauknecht), Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.700 Forbrug: 6.818,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme  
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

#### 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.

##### **Medfølger ikke i handlen**

Køber gøres særlig opmærksom på at shelteret ikke medfølger i handlen



Adresse: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 7.242  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.395.000 |
| Grundskyld               | kr. | 4.919  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 13.934    |
| Husforsikring            | kr. | 11.469 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 16.250    |
| Renovation 2025, anslået | kr. | 4.370  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 2.425.184 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 227    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| 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

28.255

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.863 md./ 154.355 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.338 md./ 124.058 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: Holmehavegyden 30, Holmehave, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540G7043  
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 30.01.2026

**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 |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/5% Obligationslån | Obligationslån  | 1.206.124 | 1.206.124    | 1.226.384     | DKK              | 5                  | 87.694        | 27,75        | 5,41 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.