



Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.350.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.153	Grund m2	18.000
Byggear	1875	Energimærke	E

Sagsnr. **540W6985**

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: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

SKØN VILLA MED RO, UDSIGT TIL ÅBNE VIDDER OG MED MASSER AF PLADS PÅ DEN 1,8 HEKTAR STORE GRUND

Denne villa er til dig, der drømmer om livet på landet – der, hvor markerne lyser gult af raps om foråret, og landskabet bøjer sig omkring dig i bløde bakker. Her bor du midt i noget af den skønneste fynske natur og med et godt og aktivt lokalmiljø i byerne omkring dig. Det er nemt at komme til både Tommerup Stationsby, Tommerup og Brylle, hvor du finder gode indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner, fritidstilbud, ja, alt du skal bruge i hverdagen. Selvom du er omgivet af marker og fuglesang, er det nemt at komme rundt. Fra Tommerup Stationsby er der direkte togforbindelse både til Odense og Jylland, ligesom det er nemt at komme til motorvejen og rundt i hele Danmark.

Den orange villa byder på 138 boligkvadratmeter, og til ejendommen hører desuden en ladebygning med mange anvendelsesmuligheder. Fra alle vinduer er der udsigt til den åbne natur – og her får du rig mulighed for at udleve dine drømme om køkkenhave, blomsterbede eller måske lidt dyrehold.

Du træder ind i en rummelig entré med lyse, praktiske klinker og god plads til garderobe. Herfra har du adgang til to fine værelser med smukke trægulve og kig til haven.

Villaens store stue byder på smukt gulv, hvide lofter med synlige bjælker og sprossede vinduer. Her er god plads til både sofa- og spiseafdeling – og fra stuen er der udgang til en af de skønne terrasser. Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med masser af opbevaringsplads og plads til spisebord, så hverdagen glider let.

En gang med udgang til haven fører videre til et skønt badeværelse med lyse klinker og et lækkert spabad, hvor du kan lade op efter en lang dag. Det sidste rum er det store bryggers, hvor der er god plads til både vasketøj, opbevaring – eller til at rense kartofler og ordne grøntsager fra haven. Herfra er der naturligvis også direkte udgang.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jannick Willumsen



Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026

Den tilhørende ladebygning giver mulighed for både opbevaring, mindre dyrehold, hobbyprojekter, bilværksted eller måske etablering af en gildesal.

Udenfor breder den store grund sig med flere terrasser placeret rundt om huset. Her er en hævet træterrasse, en fliseterrasse med halvmur som læskærm og en stor overdækket terrasse, hvor udsigten og landlivet kan nydes i al slags vejr. Haven er stor og frodig med gamle træer, buske og masser af luft og ro omkring dig. Her er plads til leg, afslapning, dyr og drømme.

Grunden på 1,8 hektar består af den eksisterende grund på 2.612 m², samt et grundstykke på ca. 15.000 m² der grænser op til ejendommen og som man har mulighed for at købe af naboen til 30 kr./m². Det vil sige at tilkøb af grund på 15.000 m² andrager kr. 450.000 (Prisen herfor er allerede inkluderet i kontantprisen). Kontakt ejendomsmægler for yderligere information.

Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026



Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026



Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

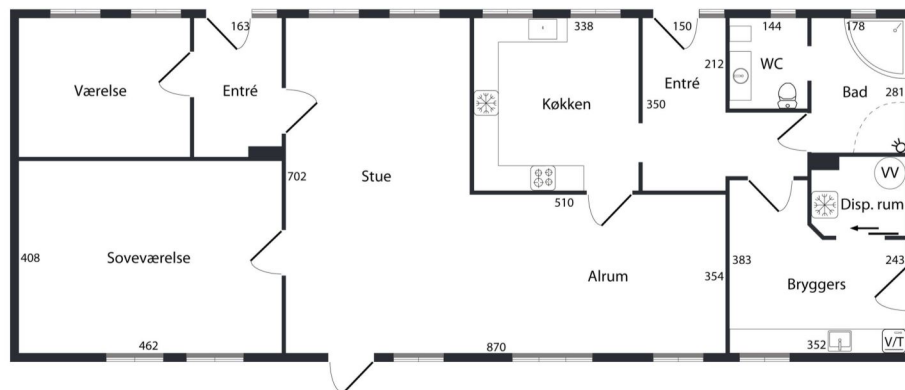
Dato: 07.01.2026



Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOULGOFOTON

Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
 Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	6 a LI. Stærmose, Brylle
BFE-nr.:	2608831
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1875

Arealer*

Grundareal:	18.000 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
Øvrige arealer:	
4 stk. udhuse:	402 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.313.000 kr.
Grundværdi:	514.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.050.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	411.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5215-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 4I,49D,18B

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Tilstedeværende hårde hvidevarer og indbo/løsøre som befinder sig på ejendommen på overtagelsesdagen medfølger uden ansvar
 for sælger eller sælgers ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.800 Forbrug: 6,00 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.357	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	4.605	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.124
Husforsikring	kr.	10.755	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	Anlaset udgift til landmåler mv. (ved tilkøb af grundstykke)	kr.	45.000
Skorstensfejer	kr.	466	I alt	kr.	1.418.074
Rottebekæmpelse	kr.	260	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		25.842			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.181 md./ 86.175 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.832 md./ 69.985 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 3,5% 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:

07.01.2026

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: Nørremarksvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 540W6985
Ejerudgift/md.: kr. 2.153

Dato: 07.01.2026

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.