



Nyvej 1, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.410	Grund m2	743
Byggeår/ombygget	1966/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6919**

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: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025



Beskrivelse:

FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA MED EN GOD PLANLØSNING OG ET DEJLIGT UDEMILJØ

I naturskønne Tommerup, finder du på Nyvej 1, denne flotte villa på 100 yderst velindrettede boligkvadratmeter og en dertilhørende kælder på 23 m². Til ejendommen får du en skøn stor terrasse med masser af muligheder for samvær med familie og venner. Her bor du med indkøbsmuligheder, skole og børneinstitutioner lige ved hånden og omgivet af uforstyrret natur. Tommerup Stationsby ligger mindre end 15 minutter væk på cykel, hvor du finder sportscenteret Fyrtårnet med bl.a. svømmehal, samt togstationen, der på blot ca. 8 minutter tager dig direkte til hjertet af Odense.

Denne villa er ideel til dig, der ønsker en overkommelig bolig i både vedligeholdelse og rengøring. Huset er oprindeligt fra 1966, men gennemgik en totalrenovering i 2009, hvilket betyder, at den i dag fremstår i flot og opdateret stand. Det er perfekt til parret, hvis børn er flyttet hjemmefra, den lille familie eller førstegangskøbere.

Allerede når du træder ind i entréen, mærker du, at der i dette hjem er tænkt over både funktionalitet og æstetik. Her er indbyggede opbevaringsløsninger, en smuk akustikvæg, stilrene klinker på gulvet og spots i loftet, der skaber en indbydende atmosfære. På venstre hånd finder du badeværelset, hvor klinkerne fra entréen går igen, mens der er elegante, lyse mosaikfliser i brusenichen. Det fremtræder lyst og moderne, og gulvvarmen i både entré og badeværelse sørger for ekstra komfort.

Fortsætter du ligefrem, kommer du til husets hjerte – det store, åbne køkken-alrum-stue, der fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er god plads til at indrette tre forskellige zoner: køkken, spisestue og opholdsstue. Køkkenet er stilfuldt indrettet med hvide elementer, en flot bordplade og en halvkøkkenø, der giver ekstra arbejdsplads og har plads til barstole, hvor familie eller gæster kan samles. Herfra er der direkte udgang til terrassen, så måltiderne nemt kan nydes under åben himmel.

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: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025

Spiseafdelingen har et dejligt lysindfald fra vinduerne, og sofaafdelingen er en hyggelig krog med varme træpaneler på væggene, der skaber en intim og indbydende stemning.

Fra alrummet er der adgang til husets to værelser. Soveværelset har indbyggede skabe med skydelåger og elegante træpaneler på den ene væg, der tilføjer varme og hygge. Det andet værelse er er ligeledes med indbyggede skabe og kan nemt bruges som børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov.

Den tidligere ejer har indhentet byggetilladelse til en tilbygning, der kan udvide boligarealet med 19 kvm samt en dobbelt carport, hvilket giver gode muligheder for at tilpasse boligen efter dine behov.

Udendørs er huset let at vedligeholde, og haven er skabt til ren afslapning. Den store terrasse giver masser af solrige kroge, hvor du kan nyde dagens lyse timer. Fra terrassen er der nedgang til den rummelige kælder på 23 kvm, som giver god ekstra opbevaringsplads. Derudover er her et praktisk lille skur til haveredskaber og cykler.

Resten af haven er primært anlagt med en nem græsplæne, flankeret af enkelte træer og buske, og med en klassisk flagstang, der understreger den hyggelige villastemning. Her får du et hjem, der er nemt at passe, og som samtidig giver dig masser af muligheder for at nyde udelivet.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025



køkken



køkken



køkken



køkken



stue



stue

Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025



stue



stue



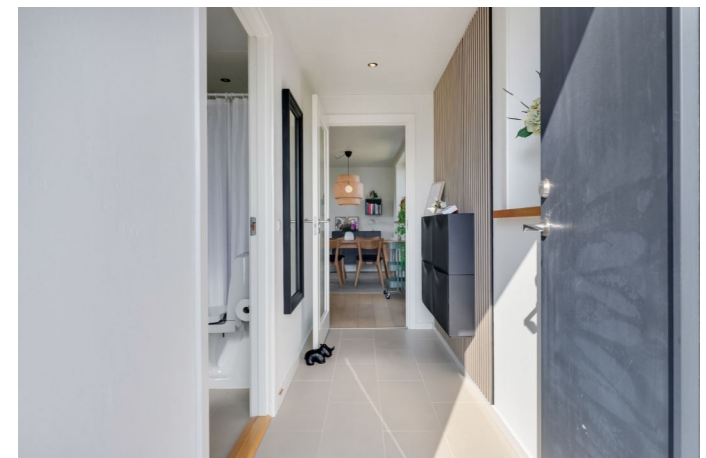
værelse



værelse



badeværelse



gang

Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025



facade



facade



terrasse



terrasse



terrasse

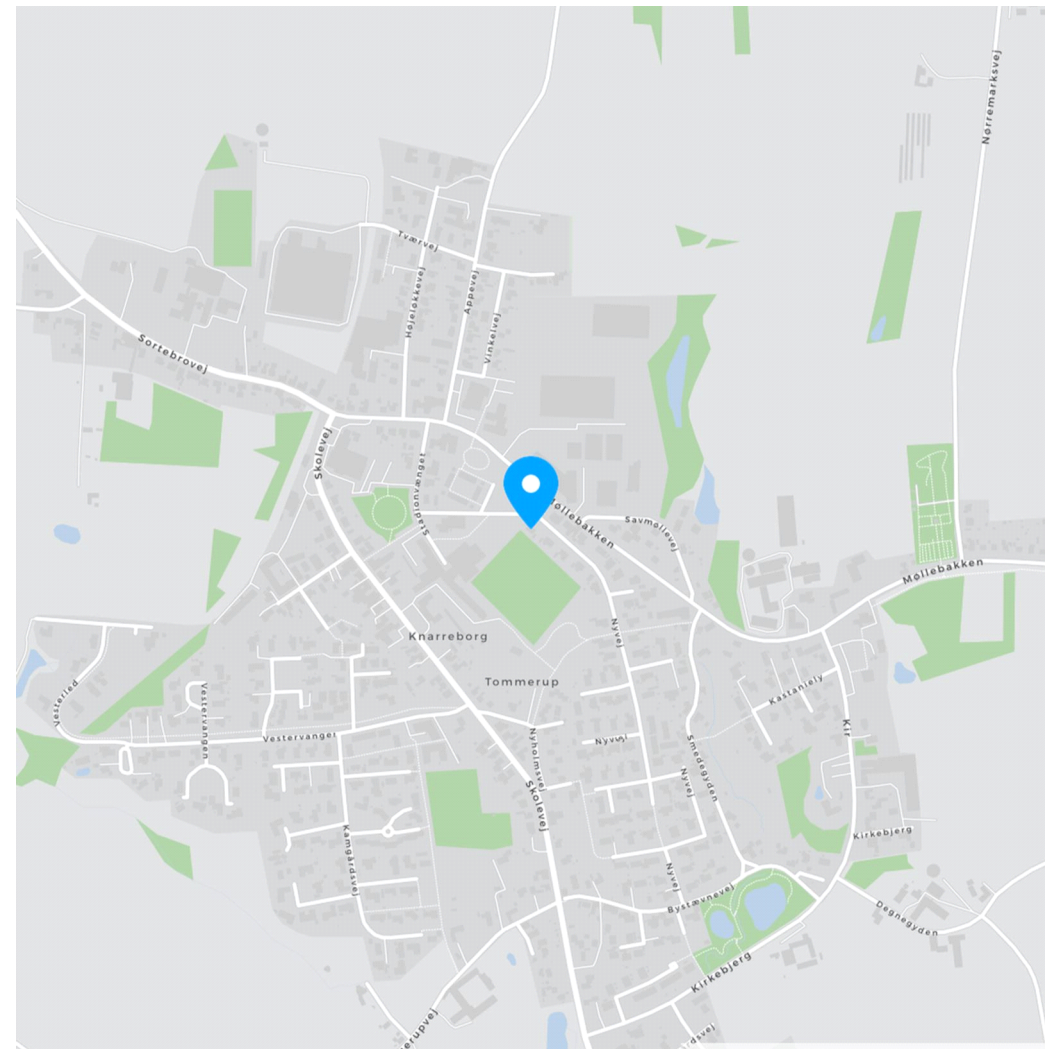
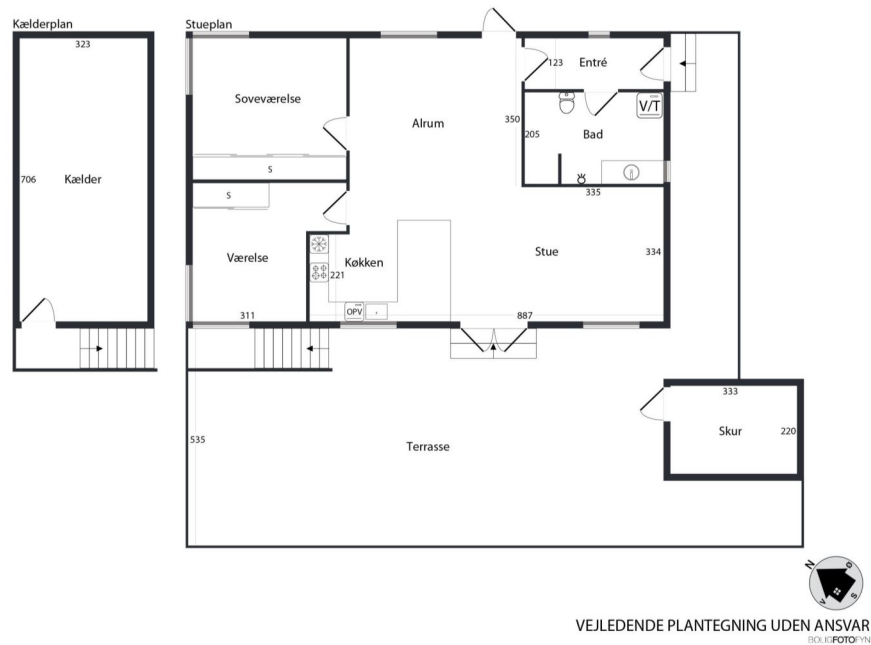


facade

Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025



Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 20 ct Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.: 2628944
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1966/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.094.000 kr.
Grundværdi: 353.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 875.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 282.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 743 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 100 m²
Kælderareal: 23 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.08.1966 lbnr. 10814-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv , Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 10.11.1967 lbnr. 16345-34 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv

Lokalplaner:

Offentligt område og centerområde i Tommerup

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Boligområde ved Skolebakken og Møllevej i Tommerup
Tommerup Skole
Planstrategi 2023
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

TO02 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Silverline), Kogeplade (Bauknecht), Ovn (Gorenje), Køle-/fryseskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Gorenje).

- Sælger oplyser at alle hårde hvidevarer (undtaget køle-/fryseskab) er fra oktober 2024.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.000 Forbrug: 15,57 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 og risiko for brand.

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: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.464	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.163	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631
Husforsikring	kr.	4.788	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.513.481
Rottebekæmpelse	kr.	131			

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

16.915

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.258 md./ 99.097 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.558 md./ 78.698 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: 03.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>



Adresse: Nyvej 1, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 540W6919
Ejerudgift/md.: kr. 1.410

Dato: 04.06.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

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.