

Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**202**
Kontant	**795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**5.368**	Grund m²	**4.617**
Byggeår/ombygget	**1800/1989**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540W7312**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026



Idyllisk firlænget ejendom med tre boligenheder og attraktive udlejningsmuligheder

Drømmer I om en ejendom med sjæl, historie og masser af plads til at udfolde jer? Så er denne charmerende firlængede ejendom på Toftevej i Tommerup bestemt værd at se nærmere på. Her venter en helt særlig ejendom, hvor de klassiske bindingsværksfacader, den stemningsfulde gårdsplads og de naturskønne omgivelser tilsammen skaber en idyllisk ramme om tilværelsen.

Ejendommen byder på 202 m² bolig, fordelt på tre enheder, som ligger på en imponerende grund på hele 4.617 m². Allerede ved ankomsten fornemmer man stedets særlige karakter, hvor de smukke, traditionelle bygninger omkranser den store gårdsplads og skaber et hyggeligt miljø. Her er god plads omkring sig og et væld af muligheder for at skabe en tilværelse med både bolig, fritidsinteresser og udeliv i centrum.

En særlig kvalitet ved ejendommen er de mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen er særdeles oplagt som udlejningsprojekt, hvor de tre separate boligenheder giver gode muligheder for at skabe en attraktiv udlejningsejendom. Allerede i dag er den ene af de tre enheder udlejet, hvilket gør ejendommen særligt interessant for køberen, der ønsker at kombinere ejerskab med en løbende lejeindtægt og mulighed for yderligere udlejning. I mødes i alle tre særskilte boliger med en lys og indbydende atmosfære, hvor de synlige loftsbjælker og klassiske detaljer understreger ejendommens oprindelige charme. Boligen rummer i alle tre enheder en god rummelig stue, et værelse, køkken og badefaciliteter.

De omfattende udbygninger er endnu et stort aktiv. Her finder I masser af plads til opbevaring, værksted, kreative projekter eller pladskrævende hobbyer. De tidligere staldbygninger og de øvrige disponible arealer rummer et spændende potentiale for den køber, der har lyst og visioner til at udnytte ejendommens mange kvadratmeter.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026

Udendørs fortsætter den særlige stemning. Den 4.617 m² store grund byder på store græsarealer, gamle træer, smuk beplantning og hyggelige kroge, hvor privatlivet og naturen kan nydes. Her er plads til både leg, afslapning, køkkenhave og hyggelige sammenkomster under åben himmel. Den lukkede gårdsplads fungerer som ejendommens naturlige centrum og binder de karakterfulde bygninger smukt sammen.

Beliggenheden tæt på Tommerup giver mulighed for at kombinere livet i grønne og landlige omgivelser med hverdagens praktiske behov. Her kan I nyde naturen og de åbne omgivelser, samtidig med at områdets bysamfund og faciliteter er inden for rækkevidde.

Denne ejendom er noget ganske særligt og henvender sig til jer, der drømmer om mere end blot et hus. Her får I en charmerende firlænget ejendom med historisk karakter, en stor grund og et væld af muligheder for at skabe jeres helt eget sted.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning, og oplev den særlige atmosfære og de mange muligheder på Toftevej!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026



Gang



Entré



Badeværelse



Lade



Lade



Lade

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Facade



Have



Altan



Luftfoto

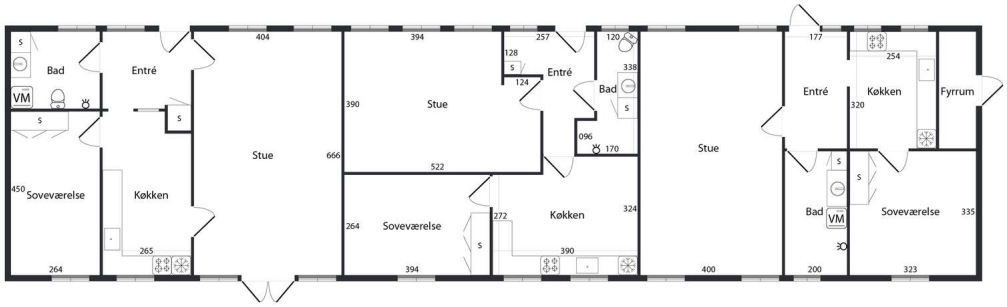
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

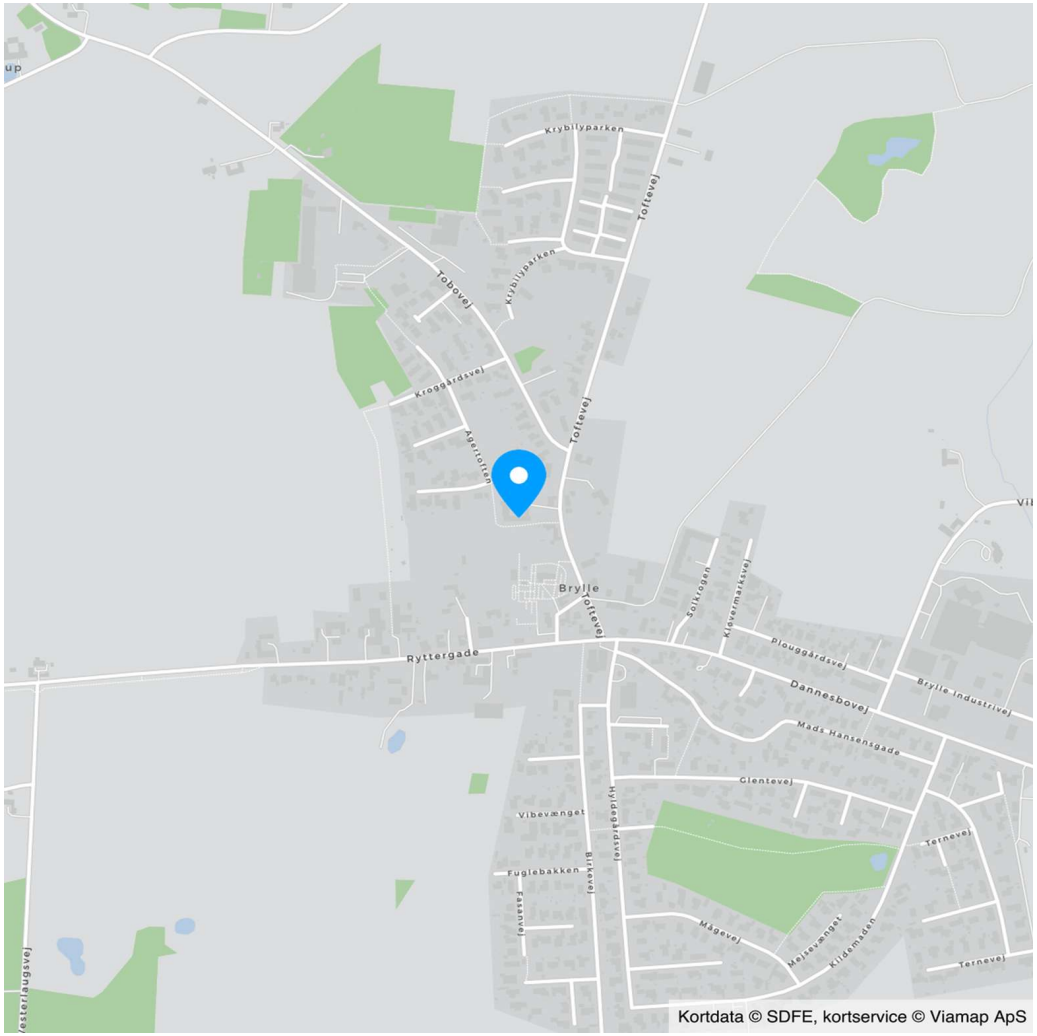
Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	11a Brylle By, Brylle m.fl.
BFE-nr.:	2608138, 2608192
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	0
Grundværdi:	5.068.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	0
Grundlag for grundskyld:	4.054.400

Arealer**

Grundareal:	4.617 m²
- heraf vej	357 m²
Boligareal i alt:	202 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m²
Øvrige arealer:	12 m²
Udhus:	354 m²
Udhus:	88 m²
Udhus:	258 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen medfølger uden ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Toftevej 9A (BFE-nr. 2608138)
- Nr. 1: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.01.1989 - Byggeretsligt skel, Vedr 11BG
- Nr. 3: 30.06.1989 - forbud mod oplagsplads i lagrummet, Vedr 11A

Servitutter - Toftevej 7 (BFE-nr. 2608192)
- Nr. 1: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 18.01.1989 - Byggeretsligt skel, Vedr 11BG
- Nr. 3: 30.06.1989 - forbud mod oplagsplads i lagrummet, Vedr 11A
- Nr. 4: 06.02.2024 - Deklaration om byggeretsligt skel og brandsikring af tag

Planer
Kommuneplan 3.2.B.5 - Boligområde, Agertoften, Kroggårdsvej
Lokalplan 28 - Eksisterende boligområde, v/ Tobovej i Brylle

Spildevandsplaner:
BL03 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
BL01 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
BL01 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:
Ingen

Kirkebyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.200 Forbrug: 2.726 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld (nr. 9A)	kr.	9.611
Grundskyld (nr. 7)	kr.	14.305
Renovation 2026, anslået (3 enheder)	kr.	11.231
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmeplse	kr.	166
Husforsikring	kr.	29.073
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.414

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
I alt	kr.	819.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Toftevej 9A + 7, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7312
Ejerudgift/md.: kr. 5.368

Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Købers gøres desuden opmærksom på at grundværdien oplyst i salgsopstillingen er den samlede grundværdi for både Toftevej 9A og Toftevej 7. Grundværdien fordeler sig således mellem de to ejendomme:

Grundværdi for Toftevej 9A er: 2.633.000 kr.
Grundværdi for Toftevej 7 er: 2.435.000 kr.

Samlet grundværdi er: 5.068.000 kr.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendomsværdiskat
Ejendommen er på nuværende tidspunkt registreret som en erhvervsejendom, da den er opdelt i tre beboelsesenheder og sælger er en virksomhed der ikke selv bor på ejendommen.

Dette betyder også at den beskatningsmæssigt er vurderet, som en erhvervsejendom, hvilket er årsagen til at ejendommen ikke har fået en foreløbig ejendomsværdi, men derimod kun en foreløbig grundværdi for 2025.

Da ejendommen er vurderet som en erhvervsejendom og sælger er en virksomhed, betales der derfor ikke ejendomsværdisskat, hvorfor der ikke fremgår en ejendomsværdiskat af salgsopstillingens ejerudgifter. Køber kan dog ikke garanteres at de ved køb af ejendommen fritages ejendomsværdisskat. Køber er derfor informeret om muligheden for at de ved køb af ejendommen kan blive pålagt at betale ejendomsværdisskat. Hvad udgiften til denne ejendomsværdisskat vil blive er dog ukendt og eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier 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. ovenstående.

Ejendom opdelt i tre beboelsesenheder
Køber gøres særligt opmærksom på at hovedejendommen beliggende på Toftevej 9A er opdelt i tre beboelsesenheder. Ejendommen rummer et samlet boligareal på 202 m2 der fordeler sig således:

Toftevej 9A: 71 m2 bolig.
Toftevej 9B: 60 m2 bolig.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Toftevej 9C: 71 m2 bolig.

Boligheden Toftevej 9C er udlejet uden tidsbegrænsning, hvorfor denne overtages med lejer og med alle forpligtelser jf. indgået lejekontrakt mellem lejer og udlejer (sælger).

Lejeindtægt:
Den årlige leje for Toftevej 9C udgør kr. 57.600,- jf. lejekontrakten.

To matrikler
Køber gøres særligt opmærksom på at Toftevej 9A og Toftevej 7 sælges som en samlet enhed. Matriklerne er ikke samnoteret.

Beboelsesenheden er beliggende på Toftevej 9A, mens ejendommens udbygninger/længer er beliggende på Toftevej 7

Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning af ovenstående, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.