



Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	251
Kontantpris	3.395.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.765	Grund m2	36.569
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6692**

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: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

LANDLIG IDYL, NATURSKØN BELIGGENHED, PLADS OG MASSER AF MULIGHEDER PÅ DETTE SKØNNE HOBBYLANDBRUG – TÆT PÅ ODENSE

Ønsker I et liv i naturskønne omgivelser, mulighed for eget dyrehold og et hjem med masser af plads og mulighed for bl.a. B&B, større hobbyaktiviteter m.m.? Så er denne bolig, kun 20 minutters kørsel fra Odense, et oplagt valg.

Når I ankommer, mødes I af et charmerende rødt murstenshus med sprossede vinduer, omgivet af marker og natur så langt øjet rækker. Her får I ikke bare et hus, men også 3,7 hektar jord med egen skov, fold og en stald til dyrene. Skoven er sågar indhegnet, så I trygt kan lade børn eller hunde løbe frit omkring. Og med Holmehave Bæk i baghaven er her utallige muligheder for ture med familien - eller en rolig stund på egen hånd.

Husets entré byder på en indbygget garderobe og rødlige klinker, som passer til husets landlige stil. Entréen kan endda fungere som en separat afdeling, ideel til kontor eller gæsteværelse, da I her finder et værelse og et flot, renoveret badeværelse holdt i sorte og hvide nuancer.

Fra entréen træder I ind i stuen med varme, flotte trægulve og store vinduer, som sikrer et godt lysindfald. Gennem en åbning kan I fortsætte ind i den store spisestue, og videre ud af en dobbeltdør, så I nu står på den hyggelige stenterrassen, der ligger som en solrig hule mellem træer og buske. I haven fuldendes landidyllen med gamle træer, et drivhus, en flagstang og masser af ugenærthed.

Fra spisestuen kan I bevæge jer ind i det store, lyse vinkelkøkken fra Aubo, der er holdt i et tidløst design. Her er masser af opbevaringsplads og en god rummelighed så I nemt kan sætte et spisebord uden at det føles trangt.

I spisestuen finder I også trappen til førstesalen, som byder på fire rum med hyggelige skråvægge; to store stuer og to værelser, som gør det til den ideelle teenage- eller forældreafdeling.

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: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025

I husets anden længe finder I en fordelingsgang med indgang til to store værelser og et stort badeværelse, også indrettet stilrent med masser af opbevaringsplads samt vaskemaskine og tørretumbler. Der er gulvvarme på begge badeværelser. Det sidste rum byder på et bryggers med masser af skabs- og bordplads, en håndvask og et stort indbygget skab med skydelåger.

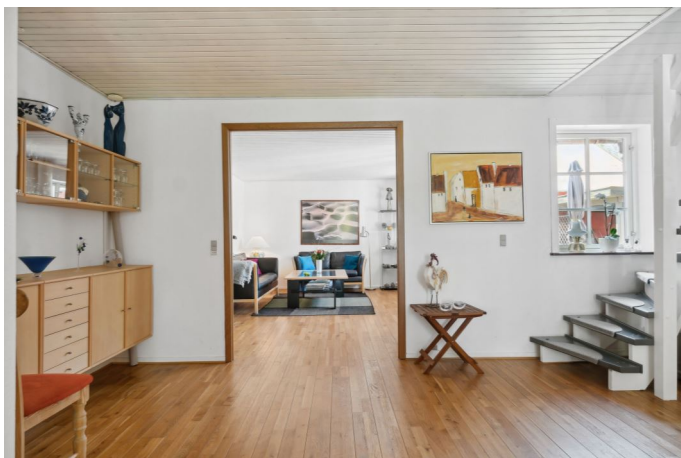
Fra bryggerset er der udgang til gårdhaven, hvor I finder en imponerende staldbygning med solceller på taget, som holder energiforbruget nede. I bygningen, som er 173 m², er der et stort værksted og staldbåse, hvor I har mulighed for at opstalde dyr efter ønske. På ejendommen findes endvidere et 97 m² stort maskinhus, samt hønsehus med hønsegård.

I denne bolig er omgivet af natur - og alligevel er I ikke langt fra gode skoler, børneinstitutioner, foreningsliv og indkøbsmuligheder i Tommerup, der ligger kun få minutters kørsel fra huset.

Adresse: Grambovej 50, Nørup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025



Adresse: Grambovej 50, Nørup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025



Adresse: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025



Adresse: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

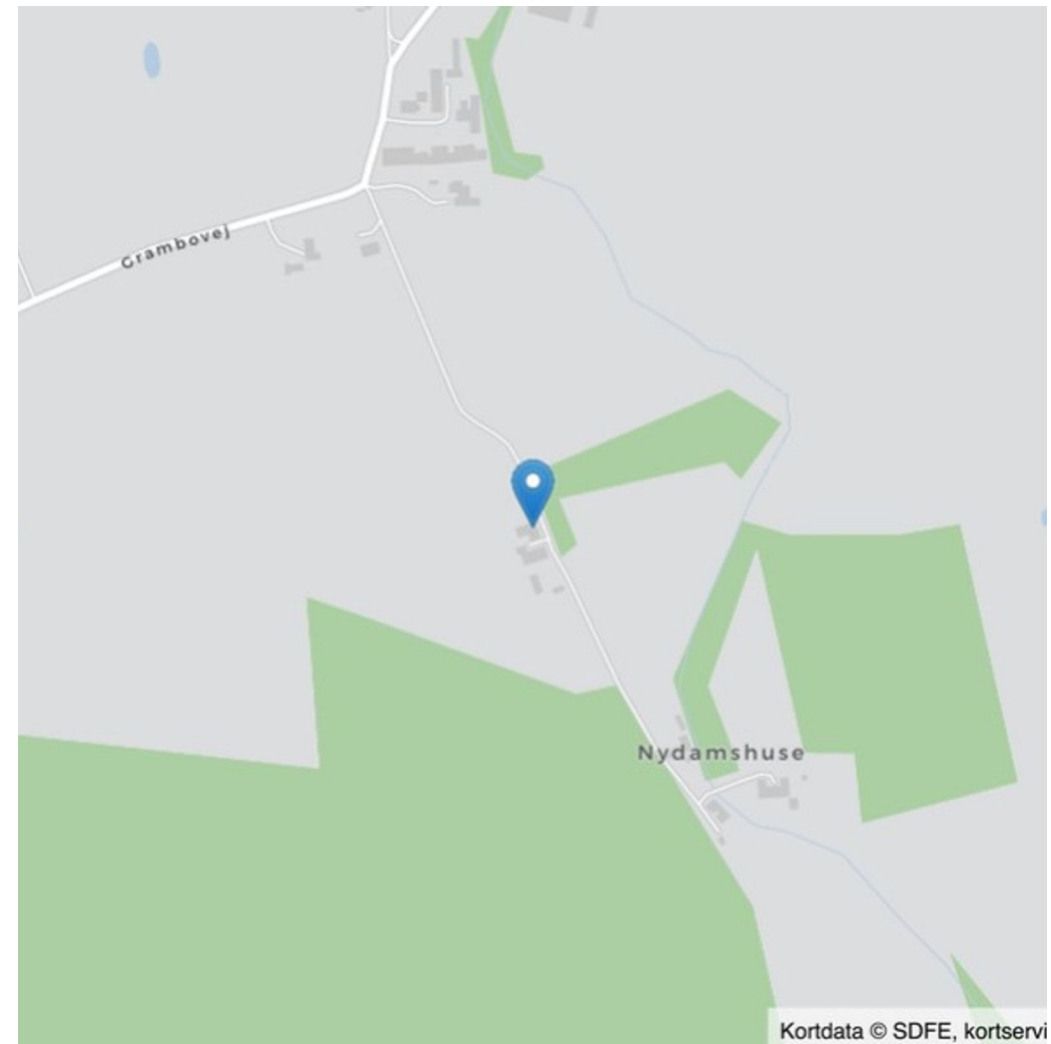
Dato: 18.12.2025



Adresse: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025



Adresse: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1 d Nårup By, Verninge
BFE-nr.:	2632973
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	SOP: Minirenselanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.964.000 kr.
Grundværdi:	785.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.571.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	628.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	36.569 m ²
- heraf vej	2.279 m ²
Boligareal i alt:	251 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	45 m ²
Udhus:	6 m ²
Udhus:	8 m ²
Bygninger til landbrug (nr. 2 + 3 + 4):	305 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.01.1853 lbnr. 919074-34 Tillægstekst Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 05.06.1856 lbnr. 919075-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv
Nr. 3 lyst d. 24.05.1894 lbnr. 919076-34 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 34_C-H_637
Nr. 4 lyst d. 24.05.1894 lbnr. 919077-34 Tillægstekst Dok om pligt til at tåle oprensning af et vandløb Filnavn: 34_I-H_121
Nr. 5 lyst d. 12.11.1896 lbnr. 919078-34 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 6 lyst d. 25.11.1909 lbnr. 919079-34 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 34_C-H_637
Nr. 7 lyst d. 01.09.1962 lbnr. 9816-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Filnavn: 34_C-H_637
Nr. 8 lyst d. 28.12.1981 lbnr. 18569-34 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 9 lyst d. 09.08.2007 lbnr. 61207-34 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Kontrakt ved medlemskab af kloakforsyningen mv

Kommuneplaner:

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

Lokalplaner: Ingen

Spildevandsplan: Ingen

Fredningsstatus: Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Electrolux), Fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Mikrobølgeovn (Panasonic).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grambovej 50, Nørup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 39.500 Forbrug: 6,90 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på at ovennævnte årsudgift på træpiller er beregnet ud for en dagspris på kr. 5.719,- pr. ton træpiller.

Dagsprisen på træpiller i juni 2024 er ca. kr. 3.070,-. En årsudgift på træpiller ved brug af 6,90 ton vil derfor være ca. kr. 21.183,-

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Grambovej 50, Nørup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.013	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	7.034	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Husforsikring	kr.	11.772	I alt	kr.	3.417.250
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	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.		
Skorstensfejer	kr.	1.109			
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	256			
Vejlaug	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1 år		33.181			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.256 md./ 219.071 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.538 md./ 174.453 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: 18.12.2025
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: 1/2 - 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: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.128.000	2.288.313	2.292.360	DKK	-0,05	72.658	19,25	2,98	5.345		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Beskyttet natur:

Der er beskyttede naturtyper på ejendommen herunder:
- Vandløb

Beskyttede sten- og jorddiger:

Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Landbrugspligt:

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

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.

Vejstatus:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Landbrugsejendom

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år.

Vejlaug



Adresse: Grambovej 50, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 540W6692
Ejerudgift/md.: kr. 2.765

Dato: 18.12.2025

Køber er gjort opmærksom på at der betales kr. 600,- årligt til et vejlaug. Vejlauget er en aftale der er lavet mellem de 4 husstande på Grambovej, da det er en privat fælles vej. Der foreligger ingen papirer, vedtægter eller lignende vedr. vejlauget, der er alene oprettet en fælles vejkonto i Fynske Bank.

Solceller

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er solceller på ejendommen

Solvarmeanlæg med panelsolfangere

Køber er gjort særligt opmærksom på at der udover solcellerne på ejendommen, ligeledes er et solvarmeanlæg med panelsolfangere, men at dette ikke er funktionsdygtigt. Solvarmeanlægget med panelsolfangere vil ikke vil fjernet, hvilket betyder at det vil være op til køber at sørge for reparation eller nedtagning af anlægget. Køber bærer alle omkostningerne i forbindelse hermed.

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.