



Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.765	Grund m2	2.341
Byggeår/ombygget	1930/1967	Energimærke	E

Sagsnr. **5407039**

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: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

LYS OG RUMMELIG FAMILIEVILLA, MED MASSER AF PLADS BÅDE INDE OG UDE – BELIGGENDE I ROLIGE OG NATURSKØNNE OMGIVELSER

Nu har du muligheden for at erhverve dig denne dejlige villa på 154 velindrettede boligkvadratmeter, med tilhørende udestue på 22 m², en højloftet kælder og en fantastisk hævet træterrasse, der giver dig et kig ud over naturskønne omgivelser. Ejendommen ligger perfekt mellem Tommerup Stationsby, Brændekilde og Brylle, så alle byer nås hurtigt. Dermed har du adgang til flere aktive lokalsamfund, og alt du skal bruge i hverdagen: gode skoler, daginstitutioner, sportstilbud, indkøb – og togstationen, hvorfra du kan tage toget til Odense C på blot 8 minutter. Her bor du med skov og marker som nabo, men stadig tæt på hverdagens gøremål med bil eller cykel.

Når du kører op til ejendommen, mødes du af en stor gårdsplads og carport med plads til to biler. Husets to længer skaber en hyggelig gårdhavesstemning foran huset. Indenfor byder entréen på lys og lækker atmosfære med indbyggede skabe til opbevaring. Her er et badeværelse med flotte fliser, lyse møbler og plads til vaskesøjle. Ved siden af badeværelset er to lyse værelser.

Stuen er rummelig med smukke gulve, flot tapet og med plads til både sofa- og spiseafdeling. Herfra er der udgang til den skønne, lyse udestue, som forlænger udesæsonen, og videre til træterrassen. Køkkenet fra IKEA er lavet i charmerende bondehusstil og har lysegrå fronter, ovn i god arbejds højde og god plads til spisebord.

En fordelingsgang leder til yderligere tre værelser med smukke gulve, hvoraf det ene værelse har walk-in. Med i alt fem værelser i dette hus får du plads til både børneværelser, gæsteværelse, hjemmekontor eller hobbyrum – alt efter familiens behov og ønsker.

Kælderen byder på et gæstetoilet, en rummelig gang, et fyrrum og et stort disponibelt rum med flere anvendelsesmuligheder.

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: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026

Udendørs finder du en stor og rummelig garage/udhusbygning med flere gode anvendelsesmuligheder. På nuværende tidspunkt indeholder den bl.a. et stort værksted og et øverum med gulvtæppe og lydisolering.

Haven er en sand perle med masser af kroge, hvor freden og naturen kan nydes. Den smukke hævede træterrasse gør det muligt for dig at nyde udsigten og holde øje med børnene, som leger i den anden ende af haven. Her er gynger, hønsegård, gamle træer og masser af plads til at etablere køkkenhave, bålplads, shelter eller det, du går og drømmer om. Udsigten over markerne og skoven får pulsen til at falde, og her kan hele familien finde ro, plads og natur midt i hverdagen.

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

Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

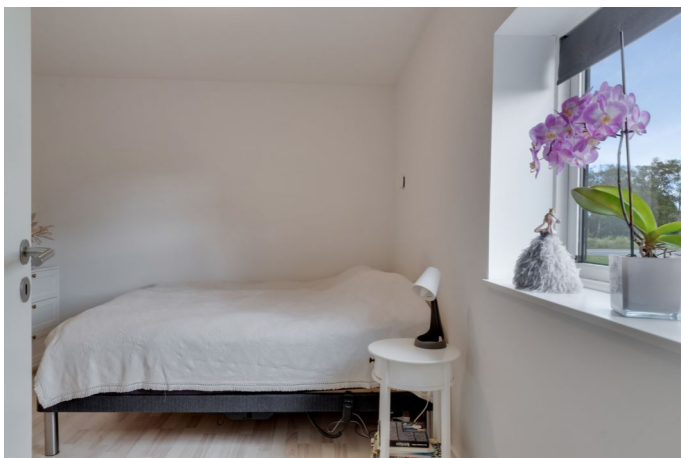
Dato: 29.01.2026



Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026



Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026



Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026



Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

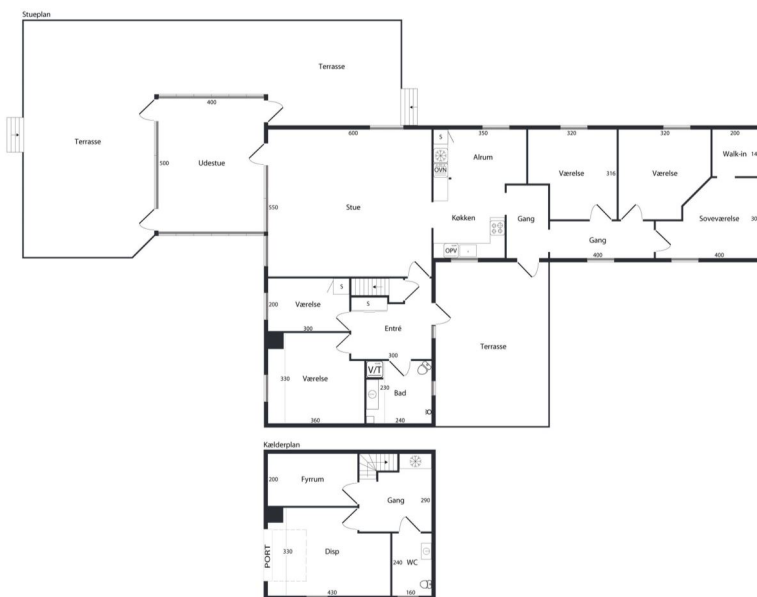
Dato: 29.01.2026



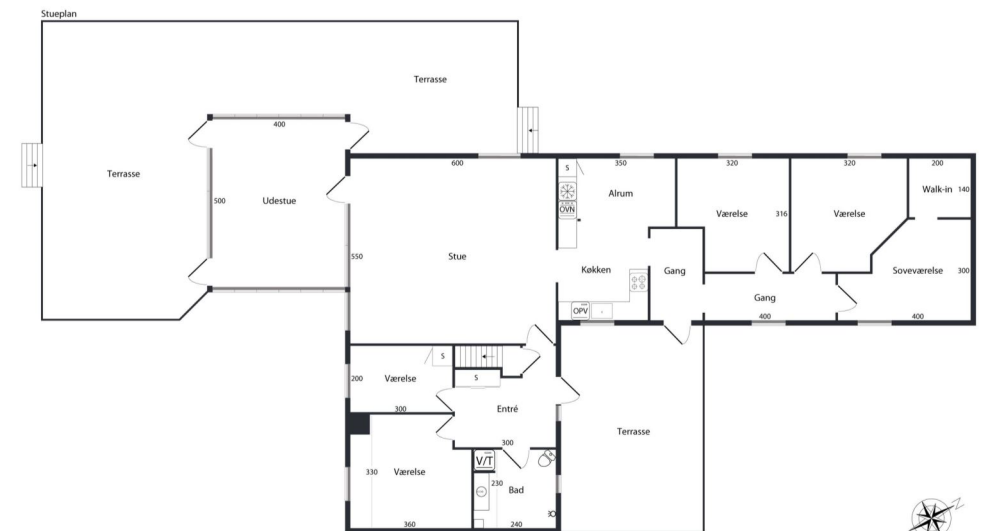
Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



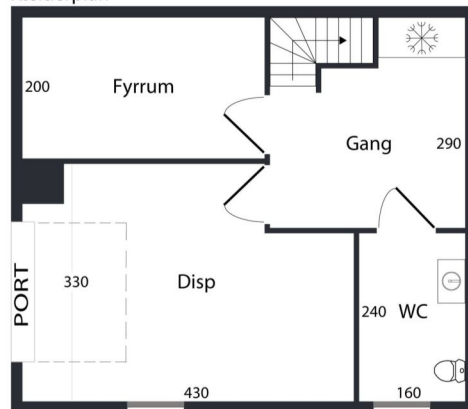
VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026

Kælderplan



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
 Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 34 a Render By, Brylle m.fl.
 BFE-nr.: 2608948
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
 Varmeinstallation: Pillefyr
 Opført/ombygget år: 1930/1967

Arealer*

Grundareal: 2.341 m²
 - heraf vej 102 m²
 Boligareal i alt: 154 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 37 m²
 Udestue: 22 m²
 Garage: 51 m²
 Carport: 33 m²
 Udhus: 7 m²
 Udhus: 48 m²
 Udhus: 27 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.269.000 kr.
 Grundværdi: 439.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.015.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 351.200 kr.

* 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. 07.06.1804 lbnr. 902239-34 Tillægstekst Ledservitut, Vedr 23C
 Nr. 2 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5207-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34_F-H_115
 Nr. 3 lyst d. 18.11.1980 lbnr. 19458-34 Filnavn: 34_I-H_425
 Nr. 4 lyst d. 15.11.2007 lbnr. 87372-34 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
 Tillægstekst Kontrakt med kloakforsyningen i Assens Kom- mune mv

Kommuneplaner:

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

Lokalplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Spildevandsplaner:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Ovn (Ikea), Køleskab (Hisene), Fryser (Atlas), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 42.800 Forbrug: 5,10 Ton træpiller + 2.379 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den estimerede udgift til varme jf. energimærket fordeler sig således:

Træpiller: 33.400 kr.
El til opvarmning: 9.400 kr.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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.

Brændeovn

Køber er gjort opmærksom på at der i udhuset/værkstedet er opsat en brændeovn. Opsætningen er ikke registreret ved BBR/kommunen. Dette betyder også at der ikke bliver opkrævet skorstensfejerbidrag, eller udarbejdet besøgsrapport fra en skorstensfejer. Da sælger overtog ejendommen, stod brændeovnen der allerede og sælger har ikke selv benyttet den. Sælger har derfor ikke kendskab til brændeovnene produktionsår.

Køber afholder selv alle udgifter forbundet med evt. godkendelse eller registrering af brændeovnen. Sælger kan ikke garantere at en godkendelse/registrering kan lade sig gøre. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger eller sælgers ejendomsmægler vedr. dette forhold.



Adresse: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.178	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.933	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	6.694	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.513.600
Skorstensfejer	kr.	762			
Jordflytningsgebyr	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	212			

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

21.177

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 8.057 md./ 96.685 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.475 md./ 77.697 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: Stærmosevej 118, Render, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 5407039
Ejerudgift/md.: kr. 1.765

Dato: 29.01.2026

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	810.828	810.828	824.694	DKK	5	60.603	27,50	5,59	7.774		Nej	

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.