



Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.881	Grund m2	1.012
Byggeår/ombygget	1989/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6862**

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: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

ET HJEM DER DANNER RAMMEN OG EN TRYK OG AKTIV BARNDOM

Drømmer I om et hjem, hvor børnene kan vokse op i trygge omgivelser – med sikker skolevej, masser af fritidsaktiviteter og let adgang til både natur, indkøb og byliv? Så er denne spændende rummelige villa et oplagt valg.

Boligen ligger i udkanten af en mindre by, hvor der både er flere indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skole og et rigt foreningsliv. Her kan børnene gå eller cykle trygt til skole på få minutter, mens sport og fritidsaktiviteter som badminton, basketball og bordtennis kun ligger en kort cykeltur væk. For de unge er der gode transportforbindelser til ungdomsuddannelser, så hverdagen bliver enkel for hele familien.

Placeringen på Højfyn gør det desuden nemt at komme rundt: kun 6 minutters kørsel til nærmeste togstation, hvorfra I når Odense på 9 minutter – og med kort afstand til motorvejen er der hurtigt forbindelse til resten af Fyn og videre ud i landet.

Huset er indrettet med hele fire værelser, to badeværelser, et forældreafsnit og et lyst, åbent opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue samler familien på tværs af aktiviteter. Med brændeovn, køkken-ø, god plads til både leg, lektier og hyggestunder samt flere terrasser og en stor have, er rammerne sat for et trygt familieliv både ude og inde.

Huset er placeret på en rolig villavej, hvor det gode naboskab er i højsædet og det er helt naturligt, at man f.eks. flager på hinandens mærkedage og kan hjælpe hinanden i en travl hverdag.

Ejendommen er opført i 1989, men er løbende moderniseret – bl.a. med nyt køkken, nye gulve og opdaterede vinduer og døre i 2020. Den fremstår velholdt og indflytningsklar.

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: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025

Her får I kort sagt et hjem, hvor hverdagen fungerer, hvor børn kan færdes trygt, og hvor hele familien kan trives – samtidig med at I har både natur, by og transport lige ved hånden.

Denne ejendom skal opleves – kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025



stue



køkken



stue



stue



stue



køkken

Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025



køkken



Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025



Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025

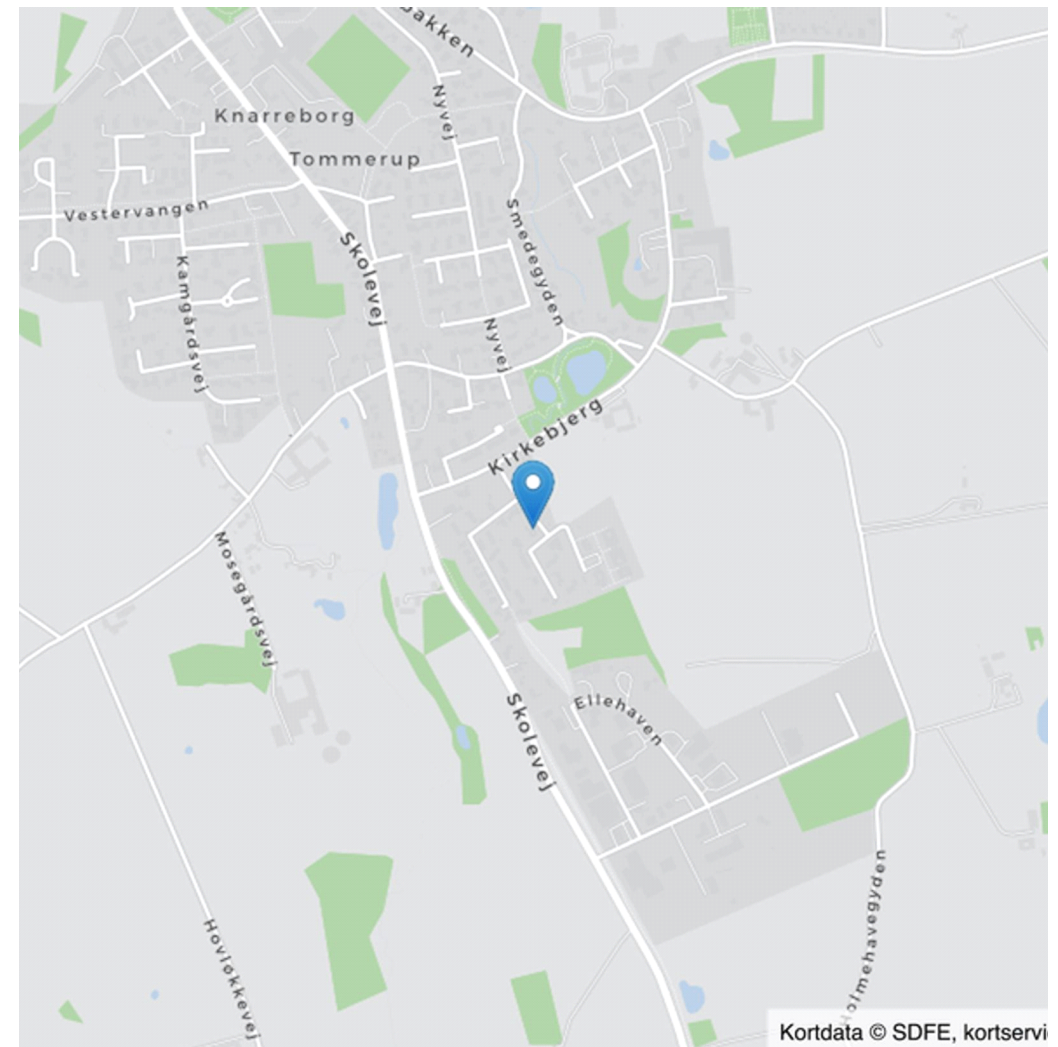
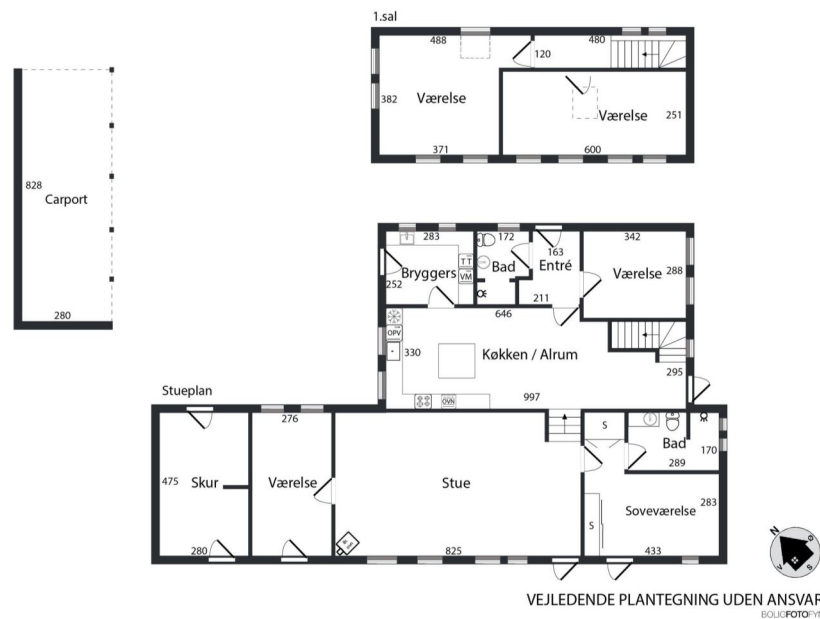


facade

Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025



Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	10 ak Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	2628545
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1989/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.101.000 kr.
Grundværdi:	496.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.680.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	396.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.012 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	37 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. 27.02.1980 lbnr. 3798-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 34_AR-H_540

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Vestervangen, Brunsegårdsvej og Kirkebjerg
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

TO08 - 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 (gammel elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Grundig).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.848 Forbrug: 23,35 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn.
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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ang. brændeovn på ejendommen

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ladestander

Køber er gjort opmærksom på at ladestanderen ude på ejendommen er lejet. I forbindelse med salg af ejendommen sørger sælger for at abonnementet opsiges og ladestanderen nedtages.



Adresse: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.572	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.444	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	4.391	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Rottebekæmpelse	kr.	159	I alt	kr.	2.019.602
Jordflytning	kr.	28			
Skorstensfejer	kr.	614			

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

22.577

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.581 md./ 126.974 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.509 md./ 102.106 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: 10.10.2025
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: Brunsegårdsvej 33, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W6862
Ejerudgift/md.: kr. 1.881

Dato: 14.10.2025

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

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.