



Nyvej 66, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	1.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.619	Grund m2	812
Byggear	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7050**

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 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026



Beskrivelse:

FANTASTISK OG RUMMELIG FAMILIEVILLA MED STOR TERRASSE OG UDSIGT TIL KLIMASØERNE – BELIGGENDE I ATTRAKTIVT OG ROLIGT KVARTER I TOMMERUP

Med en fantastisk udsigt til klimasøerne, beliggende helt centralt i Tommerup finder du denne bolig på Nyvej 66. Her får du en virkelig skøn ejendom på 125 velindrettede boligkvadratmeter, omgivet af dejlig natur, men med alt hvad du har brug for lige ved hånden. I området finder du gode skoler og børneinstitutioner, et rigt foreningsliv og gode naboer. Desuden har du kun et kvarters cykeltur til Tommerup Station, der på bare ca. 8 minutter tager dig ind til hjertet af Odense.

Ved ejendommen har du mulighed for at holde bilen i carporten - ligesom der er masser af plads til parkerende gæster, trailer og andet. Fra carporten har du meget kort til hovedindgangen - en bekvemmelig detalje, når børn og voksne kommer hjem med hænderne fulde.

Den kombinerede entré og bryggers byder velkommen med en hjemlig atmosfære, god opbevaringsplads og plads til vaskemaskine og tørretumbler. Herfra åbnes der op til resten af huset, der består af køkken og stue, to værelser og et soveværelse, samt to badeværelser.

Køkken og stue, der ligger i åben forbindelse med hinanden, er beriget med et betagende lysindfald og udsigt fra de charmerende, sprossede vinduer. Her er smukke gulve og brændeovnen skaber en varm stemning. Køkkenet fra 2023 er elegant indrettet med hvide fronter og glaslåger, smukke messinggreb og en bordplade i træ, der tilfører rummet karakter og hygge. Det er et indbydende samlingspunkt, hvor æstetik og praktik går hånd i hånd. Fra køkkenet er der frit udsyn gennem spiseafdelingen til sofa- og tv-hjørnet, hvilket binder opholdsrummet sammen og skaber en følelse af nærvær og fællesskab.

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 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026

Fra køkkenet kan man fortsætte videre til de to værelser, der begge er holdt lyse og i en størrelse, der er ideel til alt fra kontor, børne- eller gæsteværelse. I det ene værelse er der desuden indbygget skabsplads.

Badeværelserne har begge toilet, brus og god opbevaringsplads. Indretningen er charmerende med badeværelsesmøbler i blålige toner og messinggreb.

Soveværelset er todelt og rummer derfor mange muligheder. I det ene rum er der plads til en stor dobbeltseng, mens der i det tilstødende rum med store indbyggede skabe kan indrettes et walk-in closet eller et ekstra børneværelse, hvis man har små børn, der nyder godt af at være tæt på forældrene.

Fra stuen er der direkte udgang til den store sydvendte terrasse, der er delvist overdækket. Her kan du nyde morgenkaffen i solen, og trække ind i skyggen i de varme eftermiddagstimer. Terrassen strækker sig helt om til carporten, hvilket giver plads til at indrette sig med grill, solsenge og loungeområde. På terrassen finder du desuden brændeskur og skur med plads til haveredskaber og cykler.

Herfra fører en trappe ned til den hyggelige have, hvor børnene kan udfolde sig på trampolinen, spille bold eller tage på eventyr i det grønne område ved klimasøerne.

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

Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026



Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026



Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

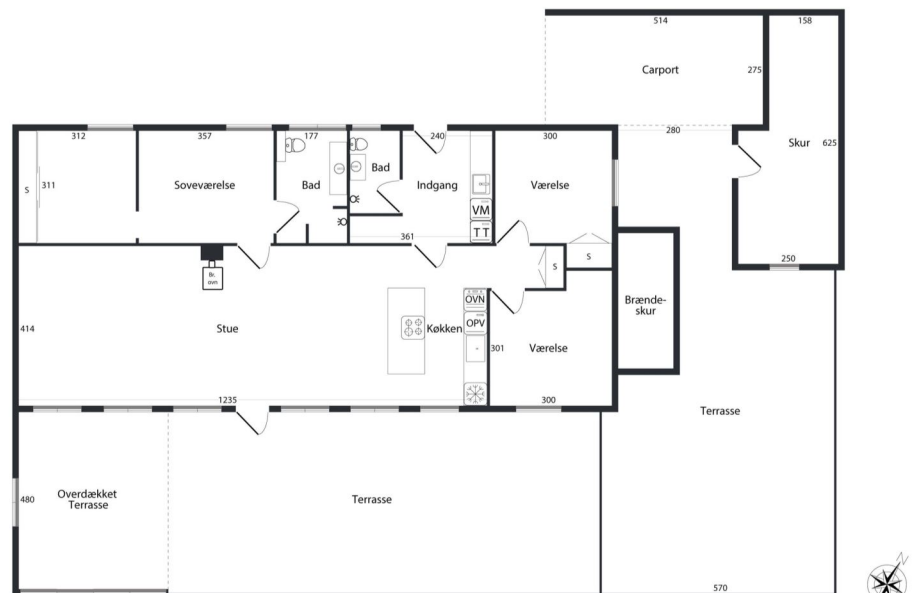
Dato: 08.02.2026



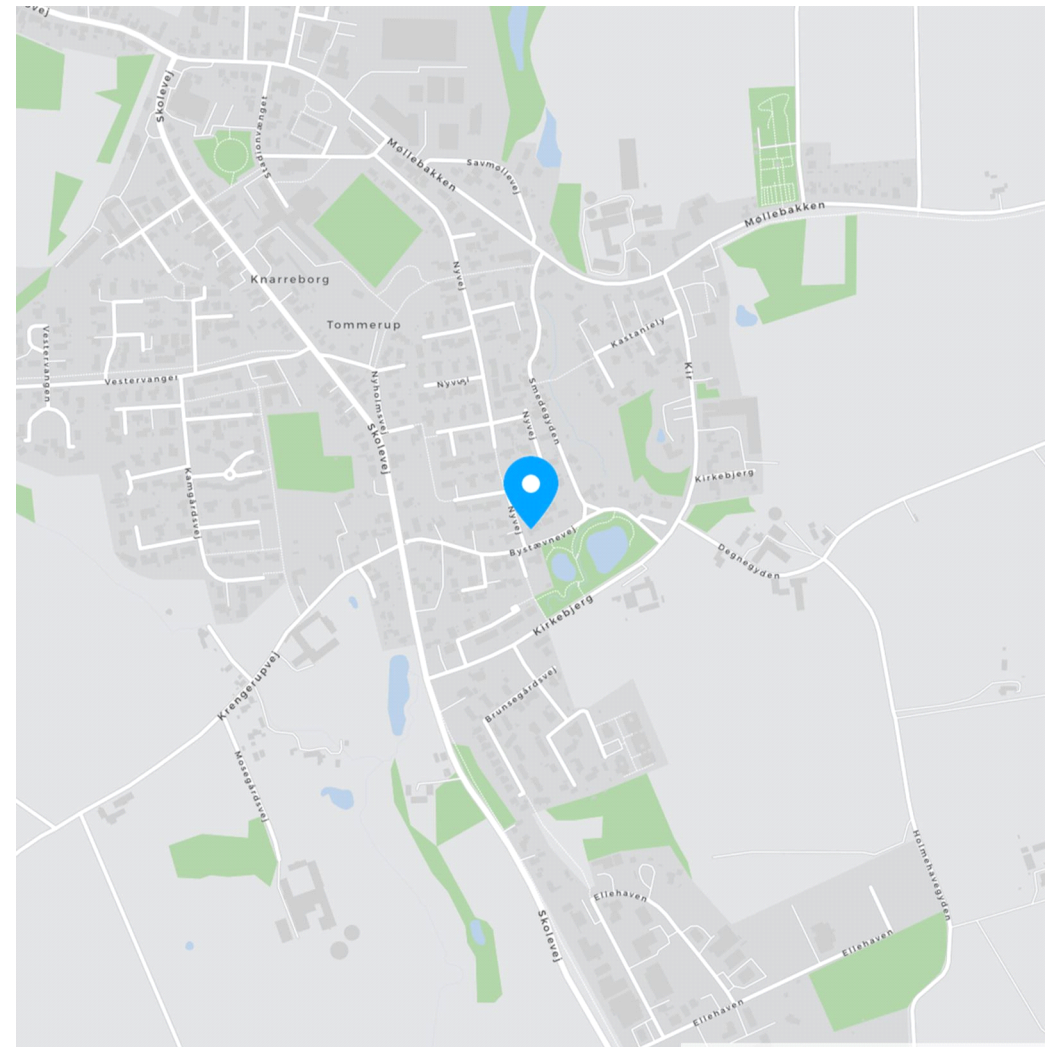
Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIFOTO.YN



Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	12 ak Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	2628604
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.234.000 kr.
Grundværdi:	402.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	987.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	321.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	812 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	26 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servituter:

Nr. 1 lyst d. 30.10.1946 lbnr. 3230-34-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 34_E-H_225
Nr. 2 lyst d. 08.11.1973 lbnr. 11257-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 34_E-H_225
Nr. 3 lyst d. 11.06.1975 lbnr. 7962-34 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv

Lokalplaner:

Boligområde i Tommerup

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområde ved Skolebakken og Møllevej i Tommerup
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

TO05 - 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. (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Elica), Kogeplade (Leonard), Ovn (Grundig), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Epoq), Vaskemaskine (Hoover),
Tørretumbler (Wasco).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.712 Forbrug: 16,28 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:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

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.



Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.035	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	3.602	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	6.462	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	I alt	kr.	1.815.296
Skorstensfejer 2025	kr.	423	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.		
Jordflytningsgebyr 2025	kr.	28			
Rottebekæmpelse 2025	kr.	140			
Ejerudgift i alt 1 år		19.433			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.503 md./ 114.033 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.717 md./ 92.609 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 3,5% 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:

03.02.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Nyvej 66, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7050
Ejerudgift/md.: kr. 1.619

Dato: 08.02.2026

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	1.092.615	1.092.615	1.111.039	DKK	5	82.157	27,00	5,59			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.