

REAL



Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.277	Grund m ²	843
Byggeår/ombygget	1900/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **540g7123**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026



Velholdt ejendom i god stand med smuk udsigt og masser af potentiale

Oplev den helt særlige ro og idyl på denne meget velholdte ejendom, der byder på skøn udsigt over åbne marker og skov. Beliggenheden er rolig og tilbagetrukket fra Krengerupvej – og med blot 5 km til Tommerup med skole, indkøb og gode idrætsfaciliteter, 1 km til det smukke Krengerup Gods og ca. 20 km til Odense får man det bedste fra begge verdener: naturskønne omgivelser og nær byens bekvemmeligheder.

Ejendommen fremstår med charme og kvalitet, med naturskifer på taget og vandskurede facader. Huset er løbende blevet efterisoleret og med gulvvarme i størstedelen af stueetagen er komforten i top gennem hele året.

Indretningen byder på en hyggelig entre med flisebelagt gulv, et lyst og indbydende spisestue/alrum med åben forbindelse til det velholdte køkken, fritstående bjælker og masser af stemning. Køkkenet har rigeligt med skabs- og skuffeplads samt udgang til udestuen. Stueetagen rummer desuden et godt soveværelse med skabsvæg, et lyst badeværelse med brusenicke og klinkegulv, baggang, vaskerum samt en stor stue med fremragende udsigt over markerne og masser af naturligt lysindfald. Vil man dele stuen op og lave et værelse, er det også en mulighed.

1. salen er lys og rummelig og der mulighed for at indrette to selvstændige værelser – perfekt til børn, gæster eller hjemmekontor.

Udenfor finder du en lukket dobbelt carport, hvor der nemt kan monteres porte hvis behovet er der, samt et værksted i god stand, der giver optimale forhold for den praktisk anlagte. Alt i alt en ejendom, der er klar til at blive dit nye hjem – og som stadig har plads til at sætte dit eget præg.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvinsing.

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: Jesper Hviid



Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

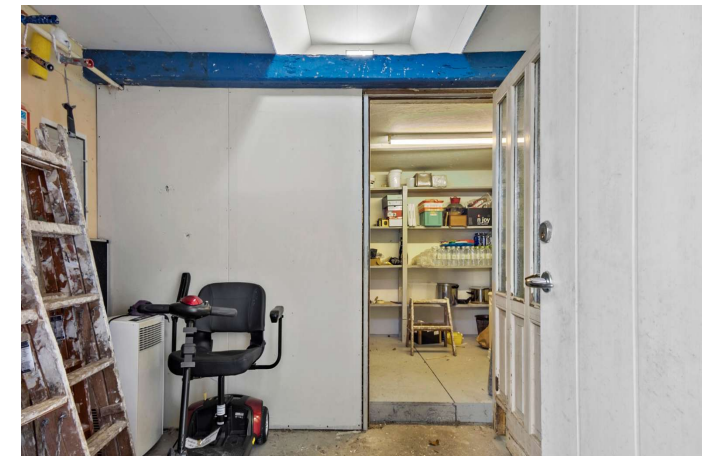




Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026





Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

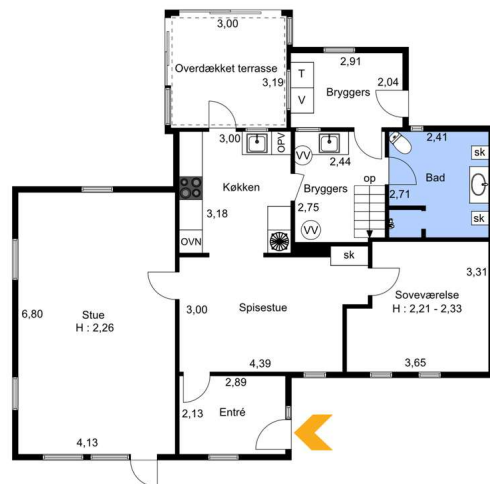


Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

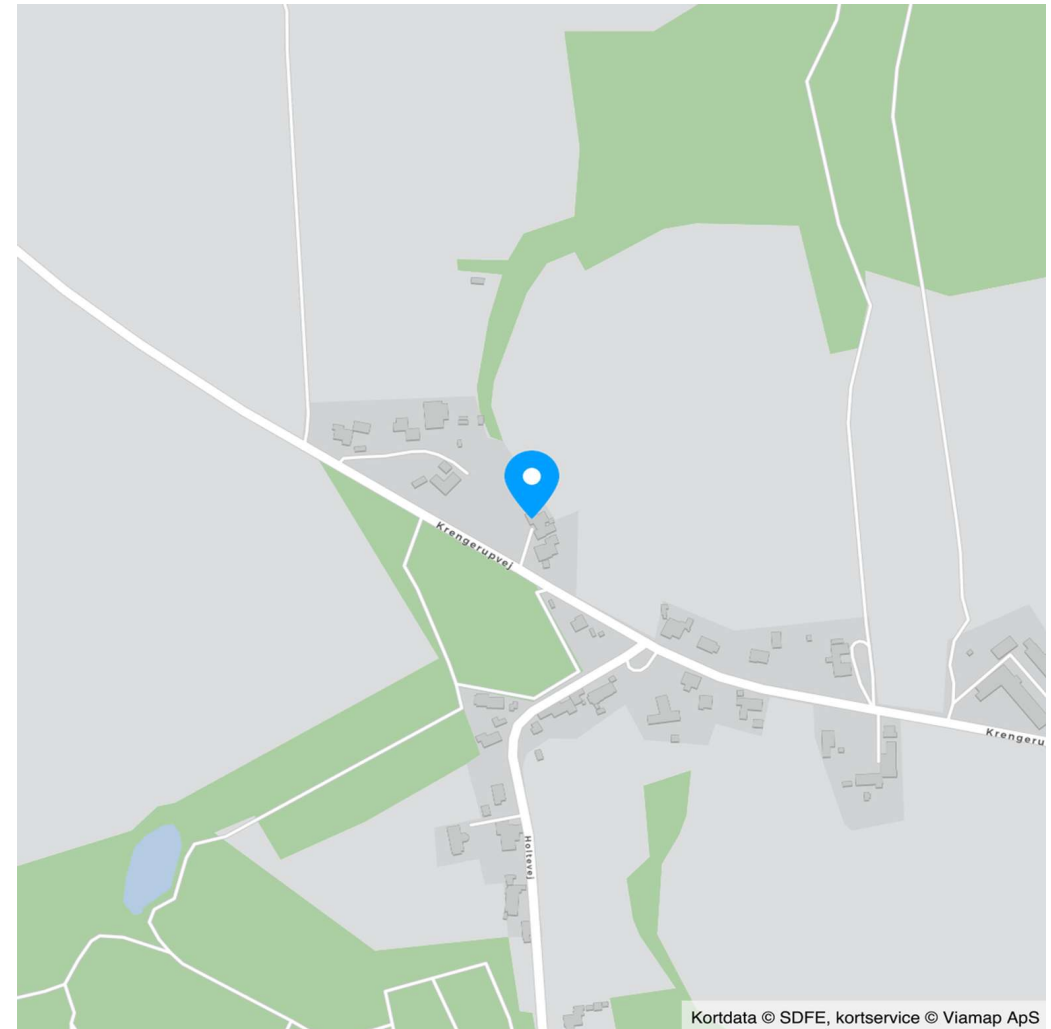
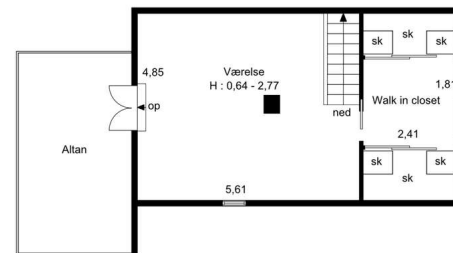
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 15f Nårup By, Verninge
BFE-nr.: 2633177
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 902.000
Grundværdi: 228.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 721.600
Grundlag for grundskyld: 182.400

Arealer**

Grundareal: 843 m²
- heraf vej 145 m²
Boligareal i alt: 152 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 3 m²
Carport: 35 m²
Udhus: 24 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.10.1887 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.09.1944 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,
- Nr. 3: 27.12.2007 - anm byrder og hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 22.12.2008 - Dok om kloakanlæg mv

Planer

Kommuneplan - 2025-2037

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
NA01 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 10.072 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.680	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.043	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr.	911.667
Rottebekæmpelse	kr.	151			
Husforsikring	kr.	5.676	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	kr.	15.323			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.935 md. / 59.216 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.927 md. / 47.126 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Krengerupvej 159, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 540g7123
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 21.04.2026

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:

REAL

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