



REAL

Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	153
Kontant	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.505	Grund m ²	701
Byggeår/ombygget	1962/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **541H5391**

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: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026



PÆN, CHARMERENDE OG VELINDRETTET VILLA, BELIGGENDE I ROLIGT OM- RÅDE I BLOMSLYST

Drømmer I om en indbydende og velholdt villa, der forener en praktisk planløsning med en tryk beliggenhed, så er denne bolig i Blommenslyst et oplagt valg. Her får I et solidt hjem, som løbende er vedligeholdt med blandt andet hulmursisolering, nye fuger og fjernvarme. Indenfor kan I glæde jer over en rigtig fin planløsning, mens der udenfor venter skønne og solrige udearealer.

Indenfor mødes I af en rummelig entré, der leder jer videre til boligens samlingspunkt, som er alrummet og stuen der er ud i én herlig forening. Her får I plads til at være sammen på tværs af forskellige aktiviteter, og takket være rummets størrelse er der rigelig plads til både spisebord og en hyggelig opholdszone. Ved siden af stuen ligger det funktionelle køkken med gode arbejdsflader og fine opbevaringsmuligheder i skabe og skuffer. I køkkenet er der ligeledes mulighed for at etablere en mindre spisekrog. Stueplan rummer desuden et praktisk bryggers samt et værelse og et gæstetoilet. Bevæger I jer op på førstesalen, åbner en stor og lys stue med udgang til en altan, som giver et dejligt kig over haven. Her finder I yderligere to værelser og et lyst badeværelse med både badekar og bruseniche.

Udenfor byder ejendommen på en velanlagt have med græsarealer og bede, som inviterer til leg og afslapning. Fra alrummet har I direkte udgang til en stor, flisebelagt terrasse med røgfarvet glasværn, hvilket skaber de perfekte rammer for sommerens måltider i det fri. Til villaen hører også en god garage, som sikrer jer ekstra opbevaringsplads til hverdagens udstyr.

Beliggenheden er ideel for pendlere og børnefamilier, da I bor tæt på motorvejsnettet og kun en kort køretur fra Odense centrum. Hverdagens logistik glider nemt, da både daginstitutioner, skole og indkøb findes blot en kort køretur fra hjemmet.

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

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: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

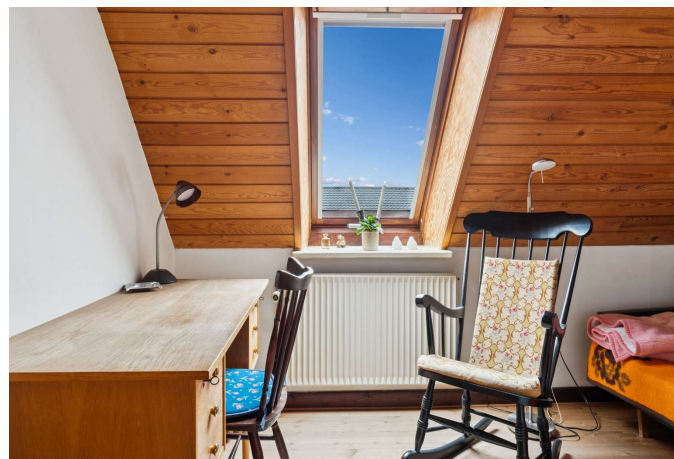
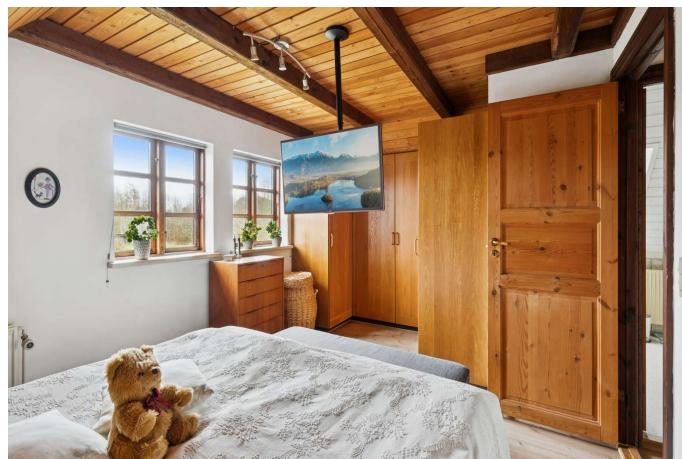
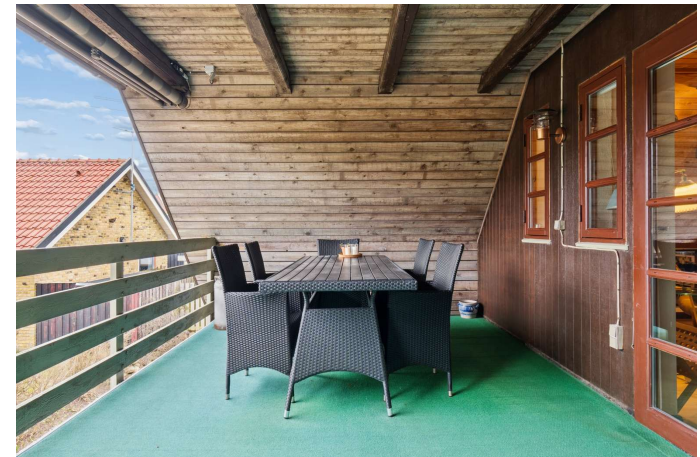
Dato: 24.03.2026



Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

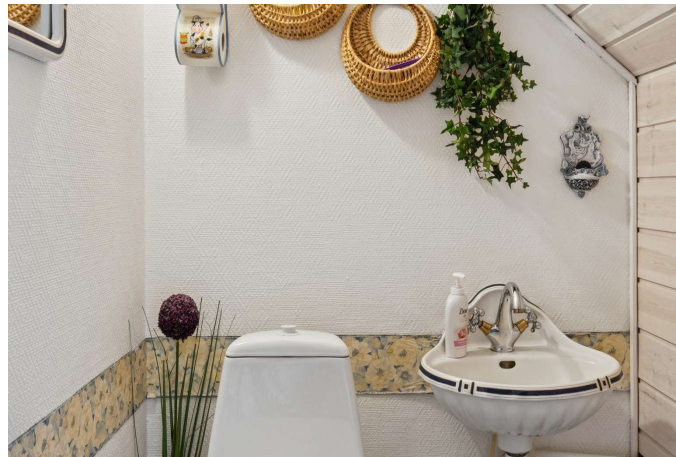
Dato: 24.03.2026



Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026



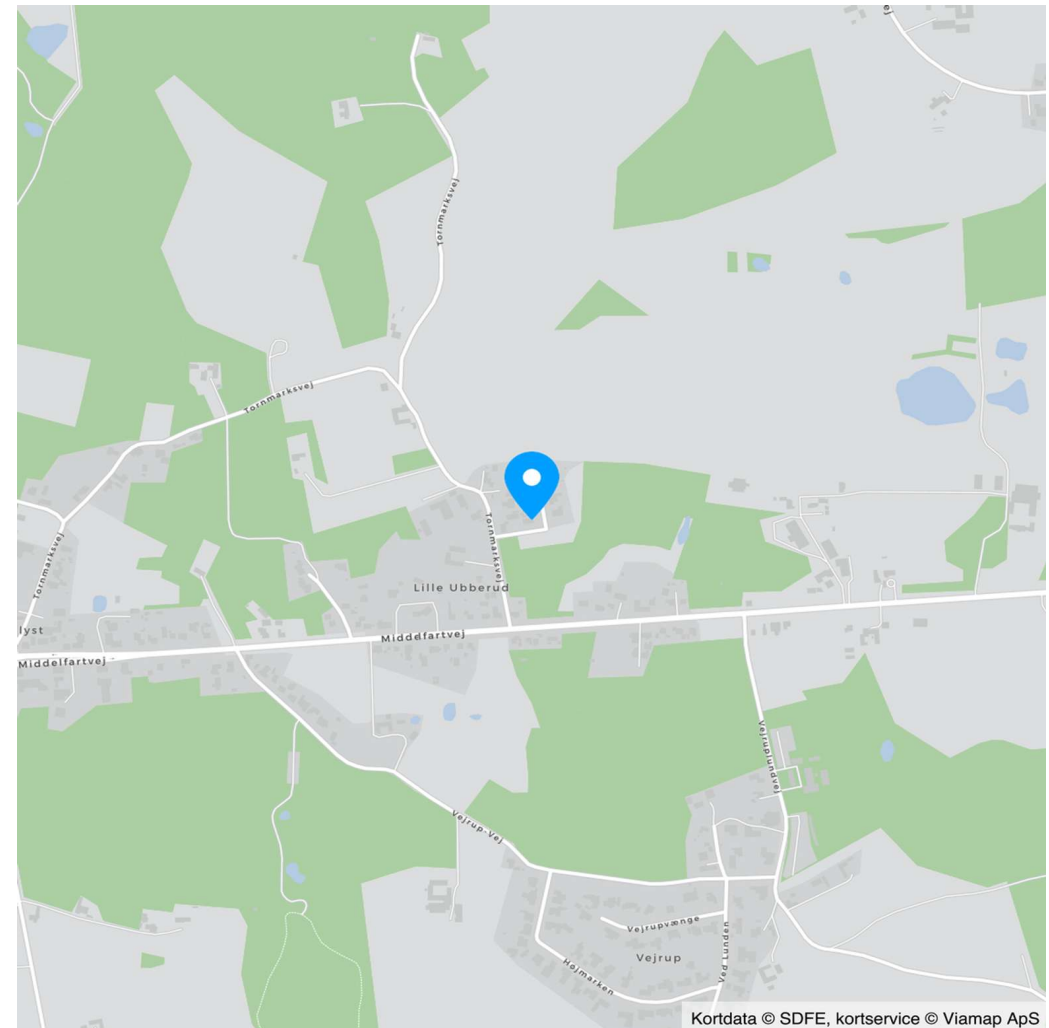
Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Odense
Matr.nr.:	10ac Vejrup By, Ubberud
BFE-nr.:	2632671
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.576.000
Grundværdi:	698.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.260.800
Grundlag for grundskyld:	558.400

Arealer**

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	153 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget garage:	30 m ²
Carport:	15 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 50.BE.11 - Blommenslyst

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

K81 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

K81 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

, Emhætte, Komfur, Køleskab (2 stk.), Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM 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.

Vejlaug

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor der er medlemspligt til et vejlaug. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år.

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 17.480 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 11.595,89,- jf. årsopgørelse.

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.430	Kontantpris	kr. 1.395.000
Grundskyld	kr.	3.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.250
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Vejlaug, anslået	kr.	350	I alt	kr. 1.414.667
Rottebekæmpelse	kr.	201	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	5.082		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.059		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.411 md. / 88.936 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.011 md. / 72.127 år v/26,18 %

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 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 24.03.2026

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:

Vejlaug

Navn: Vejlaug

Pligt til medlemskab: Ja

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