



REAL

## Nyvej 62, 5690 Tommerup

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>130</b> |
| Kontant    | <b>1.845.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.503</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>888</b> |
| Byggeår    | <b>1977</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **540W7037**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://www.realmaeglerne.dk/odense)



## 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: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026



FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR FAMILIEVILLA, MED STOR TERRASSE OG EN DEJLIG SYDVENDT HAVE, BELIGGENDE PÅ EN ROLIG VILLAVEJ I NATURSKØNNE TOMMERUP

Tæt på åbne vidder og grønne marker – og samtidig centralt i Tommerup – ligger denne rummelige familievilla på 130 velindrettede boligkvadratmeter fra 1977. Ejendommen gennemgik en omfattende renovering i 2017, hvor taget blev skiftet og efterisoleret, alle vinduer og døre blev skiftet både ude og inde, og der blev lagt gulvvarme i de centrale rum.

Villaen ligger i et roligt og børnevenligt kvarter, kun et stenkast fra de smukke klimasøer. Her kan du nyde naturen, tænde op i bålstedet med familien eller tage en stille fisketur. Samtidig er hverdagen nem: via et stisystem er der blot 900 meter til skolen, og både indkøbsmuligheder og et integreret børnehus ligger tæt på.

Ved ejendommen kan du parkere bilen i den rummelige carport, hvor du også finder et skur med plads til cykler, haveredskaber og -maskiner. Huset har to indgange til hhv. et bryggers og en formel entré.

Den lyse og indbydende entré og fordelingsgang tilbyder et dejligt sted at byde gæster velkommen - her er god plads og mulighed for opbevaring af overtøj. Fordelingsgangen åbner op til et toilet, badeværelse, tre værelser og et soveværelse, samt køkken og stue. Fælles for alle værelserne er, at de har et dejligt naturligt lysindfald, opbevaringsplads og en størrelse, der er ideel til børneværelse, soveværelse og/eller kontor. Badeværelset og toilettet er begge minimalistisk indrettet med alt, hvad du behøver.

Køkken og stue er samlet i et lyst køkkenalrum, der indbyder til både samvær og hverdagens små aktiviteter. Her kan man lave mad, mens børnene laver lektier eller tegner ved spisebordet – eller man kan nyde en hyggelig film i sofaen, uden at føle sig adskilt. Kort sagt giver indretningen plads til fordybelse og ro, uden at man behøver at give slip på nærværet og fællesskabet.

### 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 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026

---

Køkkenet er opført i et varmt design, der skaber en fin kontrast til det praktiske vinylgulv. I forlængelse af køkkenet finder du ejendommens bryggers, med egen indgang. Her er der plads til overtøj og sko, god opbevarings- og bordplads, samt vaskesøjle og frys.

Tilbage i stuen kan du træde direkte ud på den store terrasse med udsigt over haven. Den syd-vendte oase fanger solen fra morgen til aften og er det perfekte sted at nyde dagens første kop kaffe eller en rolig stund i solen efter arbejde. Haven er indrettet i flere hyggelige zoner, så hele familien kan finde sit eget rum. Der er fantastiske legefaciliteter for børnene, et loungeområde til afslapning og samvær, samt en nyttehave, hvor de med grønne fingre kan udfolde sig.

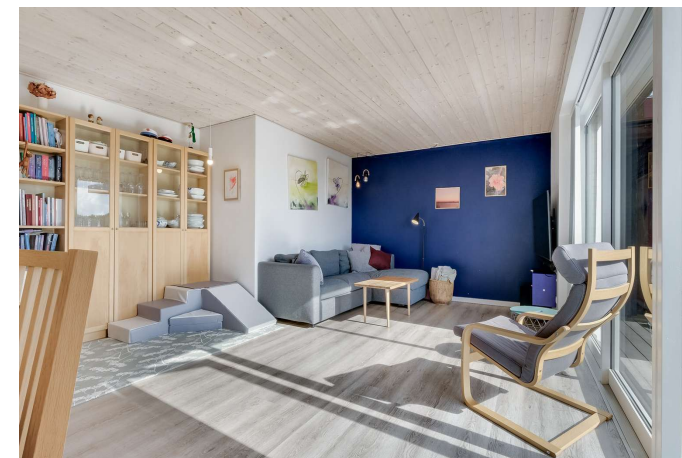
Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!



Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

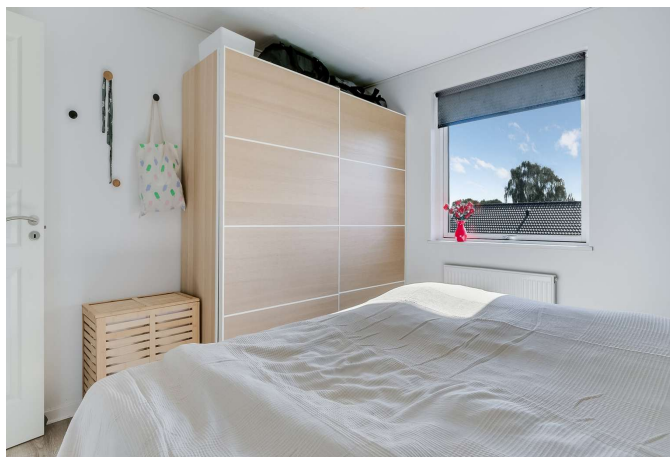
Dato: 16.03.2026



Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026





Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026



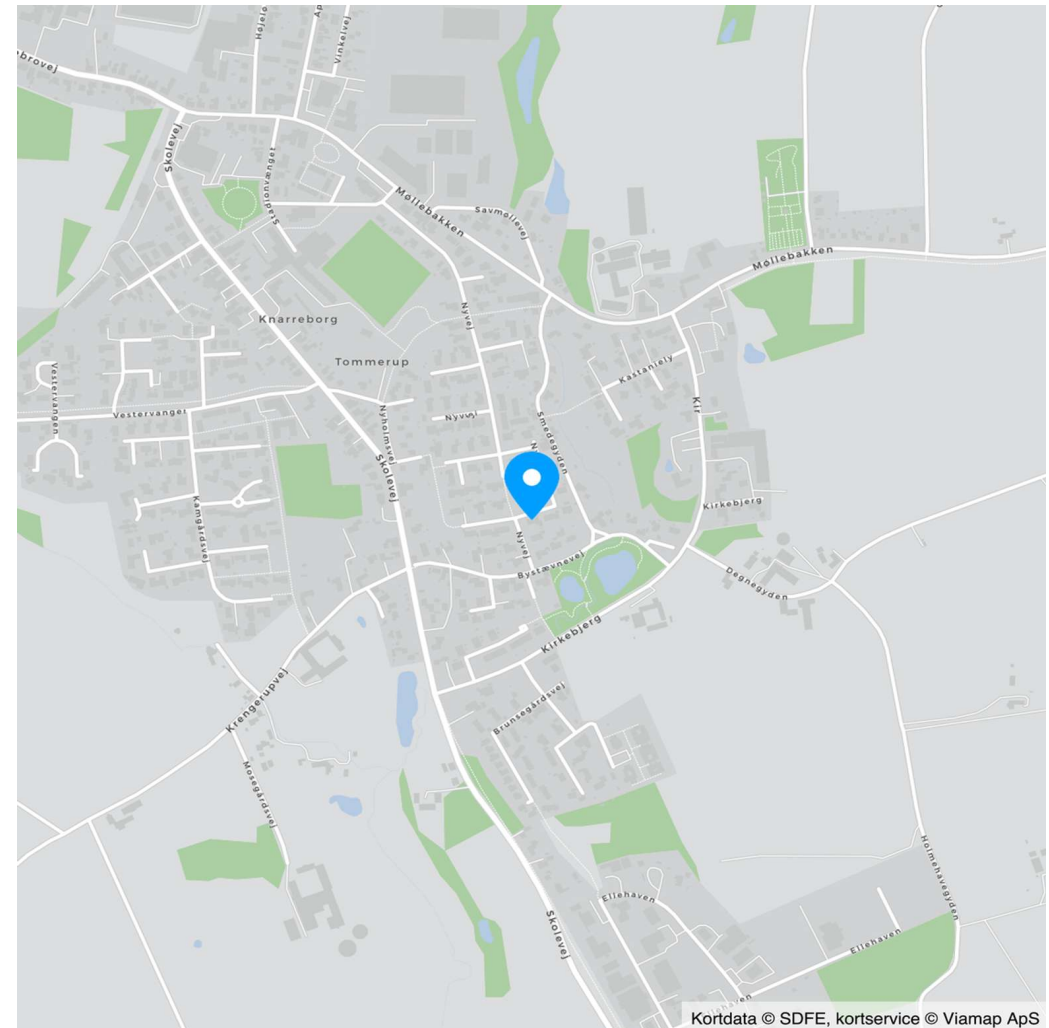
Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTOBYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 12ah Tommerup By, Tommerup  
BFE-nr.: 2628602  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.166.000  
Grundværdi: 389.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 932.800  
Grundlag for grundskyld: 311.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 888 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 41 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 30.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 08.11.1973 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan 3.1.B.32 - Boligområde ved Skolebakken og Møllevej i Tommerup

Lokalplaner:  
Ingen

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 elvarme (gammeldags elvarme).

Tilbehør:

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

Emhætte (Gram), Kogeplade (Gram), Ovn (AEG), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 15 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 10.819,70 jf. årsopgørelsen.

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.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nyvej 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|--------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 4.757      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 1.845.000 |
| Grundskyld               | kr. | 3.485      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 12.950    |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 3.743      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 7.496     |
| Jordflytning             | kr. | 29         | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 1.865.446 |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 150        | 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. | 5.872      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr. 18.037 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

**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 62, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540W7037  
Ejerudgift/md.: kr. 1.503

Dato: 16.03.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.