



Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	219
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.641	Grund m2	1.970
Byggear	1900	Energimærke	D

Sagsnr. **540W7026**

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: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

SMUK, INDBYDENDE OG HELT INDFLYTNINGSKLAR EJENDOM, MED MASSER AF KARAKTER – BELIGGENDE I NATURSKØNNE OG LANDLIGE OMGIVELSER, MED EN ENESTÅENDE UDSIGT OG SYDVENDT TERRASSE

Et lille stykke uden for Tommerup i retning af Glamsbjerg, finder du den fantastiske ejendom Skovsbovej 43. Naturen, der omkranser det smukke, karakteristiske hus, viser sig fra sin bedste side med indtagende åbne vidder og marker så langt øjet rækker. Denne unikke ejendom tilbyder en rolig tilværelse med plads til ro og fordybelse, samtidig med at du blot har 5 kilometer ind til Tommerup og 7 kilometer til Glamsbjerg. Her bor du tilbagetrukket fra stress og larm men stadig tæt på alt, hvad hverdagen kræver af indkøb, børneinstitutioner og skoler inden for rækkevidde og så holder skolebussen endda lige ved døren.

Når du kører ind ad porten til den store rummelige indkørsel, vil du straks bemærke den nymalede facade og de velholdte omgivelser. I indkørslen er der plads til at have flere biler holdende, mens du ligeledes har mulighed for at køre bag om huset til den store carport, hvor der er plads til hele 4 biler og en trailer. Den fine carport kan desuden agere overdækket terrasse eller danne rammerne for festligt lag med venner og familie.

Husets entré og fordelingsgang er holdt lyst og indbydende, mens de landlige klinker tilfører en varm og hyggelig atmosfære. Fra entréen kan du tilgå køkken og badeværelse, mens du fra gangen finder to værelser og en dør ud til carporten. Fra det ene værelse er der desuden udgang til husets ene ud af to sydvendte terrasser. Badeværelset har alt, hvad du skal bruge; møbler i landlig stil med god opbevaringsplads, toilet og bruseniche. Fælles for husets værelser er, at de fremstår indbydende, lyse og ideelle til alt fra børneværelser, kontor og hobbyrum og soveværelse.

Det store køkken-alrum er indrettet med god opbevarings- og bordplads, samt en brændeovn, der skaber en indbydende og hyggelig stemning.

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: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026

I køkken-alrummets spiseafdeling, kan du fra bordet nyde udsigten til haven og naturen og her er ligeledes direkte udgang til terrassen.

Fra køkken-alrummet kan du fortsætte igennem de franske døre ind i stuen, der rummer plads til spisestue og sofahjørne med TV og endnu en brændeovn. Her vil du især bemærke det store vinduesparti, som sikrer et fantastisk lysindfald og giver dig en uimodståelig udsigt ud over markerne. Her bliver naturen inviteret ind og integreret i hjemmet.

Fra stuen kan du fortsætte af den smukke trappe op til husets 1. sal, hvor du finder en repos og to værelser, der fremstår pæne med gode ovenlysvinduer og synlige spær.

Tilbage i stuen kan du træde direkte ud på den store, sydvendte terrasse, hvor solen følger dig fra de tidlige morgentimer og helt frem til om aftenen. Her får du et ideelt uderum til både grillhygge, afslapning, lange sommeraftener - og en udsigt, der er noget udover det sædvanlige. Haven er lige så indbydende: nem at holde for de voksne – og et fristed for børnene, der kan løbe, lege og spille bold på de mange kvadratmeter.

Med huset får du også et stort værksted, som giver dig de optimale rammer for gør-det-selv-arbejde. Her er der plads til maskiner, værktøj og redskaber – og til at gennemføre store som små projekter. For enden af trappen i værkstedet finder du det store loftsrum, hvor der er højt til loftet og masser af plads til opbevaring.

Lyder denne ejendom som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

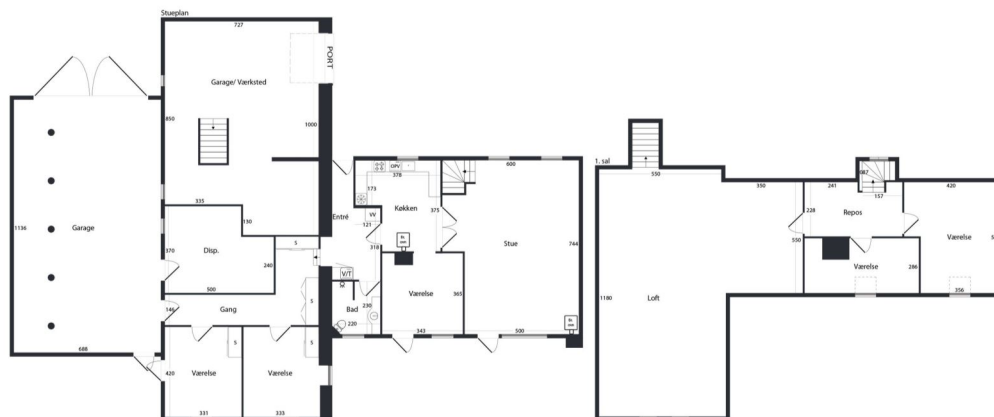
Dato: 29.01.2026



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

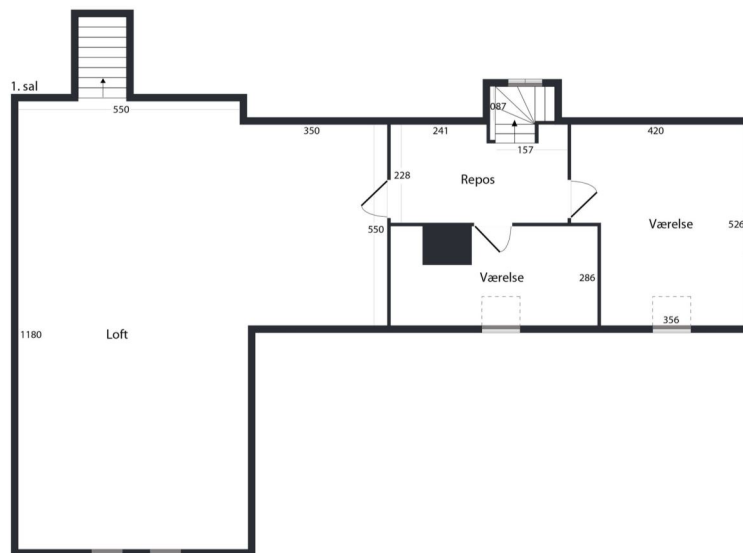


VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Skovsbovej 43, Nørup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
 Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	8 ab Nårup By, Vemming
BFE-nr.:	2633102
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	914.000 kr.
Grundværdi:	230.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	731.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	184.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.970 m ²
Boligareal i alt:	219 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	68 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	84 m ²
Udhus:	86 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. 05.09.1944 lbnr. 1714-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 4A, 8G Filnavn: 34_B-H_517

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

NA04 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (ukendt), Komfur (Gorenje), Køleskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (AEG),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: 16.939,00 kWh elektricitet + 0,6 Kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsudgiften kr. 22.600,- på varme jf. energimærket fordeler sig således:

El til opvarmning: kr. 21.600,-
Brænde til opvarmning: kr. 1000,-

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. ejendommens brændeovn produceret efter 1. januar 2003

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.

Ang. ejendommens brændeovn produceret før 1. januar 2003

Ejendommens ene brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.729	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.061	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.250
Husforsikring	kr.	8.659	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.716.300
Skorstensfejer	kr.	642			
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	207			

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

19.696

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.124 md./ 109.490 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.333 md./ 87.993 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 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: 29.01.2026
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: 1/2 - 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: Skovsbovej 43, Nårup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540W7026
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	521.462	521.462	507.527	DKK	2	59.636	10,50	3,33			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.