



## Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>207</b> |
| Kontantpris      | <b>2.745.000</b>     | Værelser    | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.923</b>         | Grund m2    | <b>809</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1969/1988</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **540W6954**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.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: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026



### Beskrivelse:

STOR, SMUK OG HELT UNIK EJENDOM, MED MASSER AF PLADS TIL FAMILIELIV, BELIGGENDE I TOMMERUP ST., TÆT PÅ SKØN NATUR

Drømmer du om et liv tæt på skov og natur, men hvor du samtidig også er helt tæt på alt det, du har brug for i hverdagen? Så er denne smukke villa på hele 207 boligkvadratmeter og en dertilhørende kælder på 64 m<sup>2</sup>, samt 36 m<sup>2</sup> indrettet med to disponible rum (registreret på BBR som lukket altan), beliggende i Tommerup Stationsby, helt sikkert noget for dig.

Her får du det bedste fra begge verdener: naturen lige uden for døren og et aktivt lokalsamfund med daginstitutioner, gode skoler, sportstilbud og indkøb inden for rækkevidde. Fra byens station kan du tage toget til Odense på blot ca. 8 minutter, og motorvejsnettet ligger tæt på – perfekt for pendlere.

Ejendommen præsenterer sig smukt med garage og udtag til el-ladestander. Når du træder ind i entréen, mærker du straks den lyse og velholdte atmosfære. Store klinker, spots i loftet og en rummelig garderobe byder dig velkommen. Herfra kan du bevæge dig mod husets separate afdeling, hvor du finder et skønt værelse med smukt gulv, gulvvarme og god plads samt egen terrasse. Her er også et tekøkken med fin opbevaringsplads og et lyst, stilrent badeværelse med gulvvarme. Denne afdeling har tidligere været brugt som dagpleje, og rummer mange muligheder – uanset om teenageren skal have sin egen afdeling, du drømmer om plads til erhverv, hjemmekontor, eller søger et hus med mulighed for flere generationer under samme tag.

Fra entréen kan du bevæge dig op til en hall, der fordeler rummene i husets anden afdeling. Her er åbnet op, så lyset strømmer ind, selvom du står midt i huset. Går du videre til det store alrum, ser du køkkenet, der står hvidt og stilrent med ovn i god arbejdshøjde, smukke gulve og en køkken-halvø, der samler familien om madlavningen. Spiseområdet har plads til det store bord, og troltex-loftet giver god akustik – perfekt, når huset fyldes med gæster. Herfra er der udgang til terrassen, så måltider og hyggestunder let kan flyttes ud i det fri.

### 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: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

---

Fra fordelingsgangen når du badeværelset, der er lyst og rummeligt med indbygget bruseniche og gulvvarme. Stuen længere oppe har brændeovn og skrå vægge, der skaber hyggelig stemning. Herfra er der udgang til altanen, som er forbundet med altanen på første sal.

Førstesalen er lys og lækker med loft ført til kip. Her finder du i den ene afdeling to gode disponible rum i boligstandard – det ene med walk-in. Den anden afdeling på førstesalen byder på to værelser, som i dag bruges som legeværelse og gæsteværelse.

I kælderen finder du et værksted og et lækkert bryggers med opbevaring og god plads til at ordne vasketøj. Her er også installeret et blødgøringsanlæg. Derudover finder du et stort disponibelt rum med egen udgang til haven – oplagt som gildesal eller aktivitetsrum med poolbord og sofahjørne.

Haven er en sand oase med skoven som det smukkeste bagtæppe, der skifter farve i takt med årstidernes skiften. Midt mellem de gamle træer har du en betagende udsigt til den smukke kirke, der lyser op i landskabet. Terrasser og altaner er hævet, så du får et fantastisk udsyn over haven, hvor børnene kan lege frit, og du selv kan nyde udsigten i ro og fred. Rundt om huset findes flere skønne kroge at opholde sig i – blandt andet en overdækket terrasse, hvor udelivet kan nydes i al slags vejr, og flere læfyldte hjørner, hvor du kan finde din egen fredfyldte stund.

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

Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

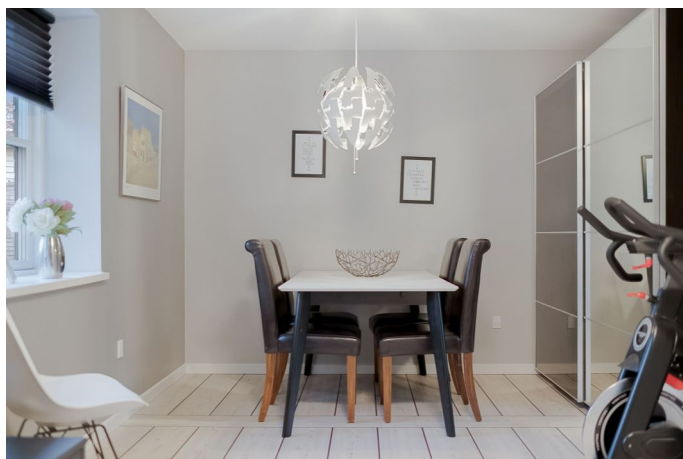




Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026



Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

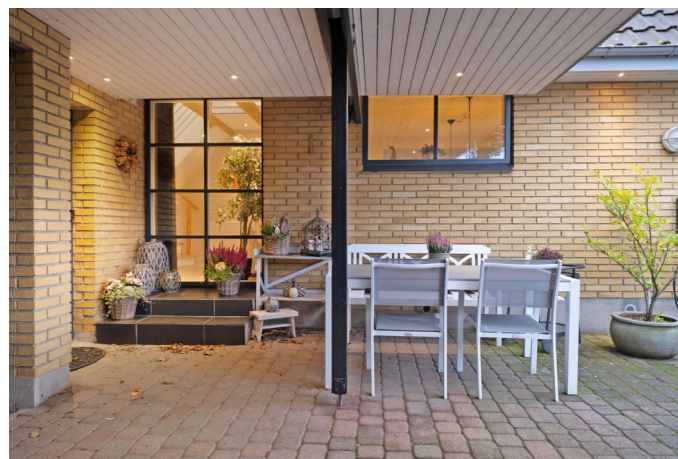
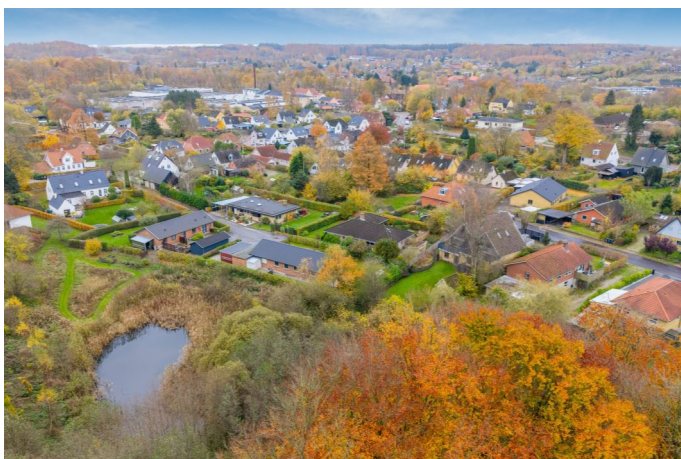
Dato: 18.01.2026



Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

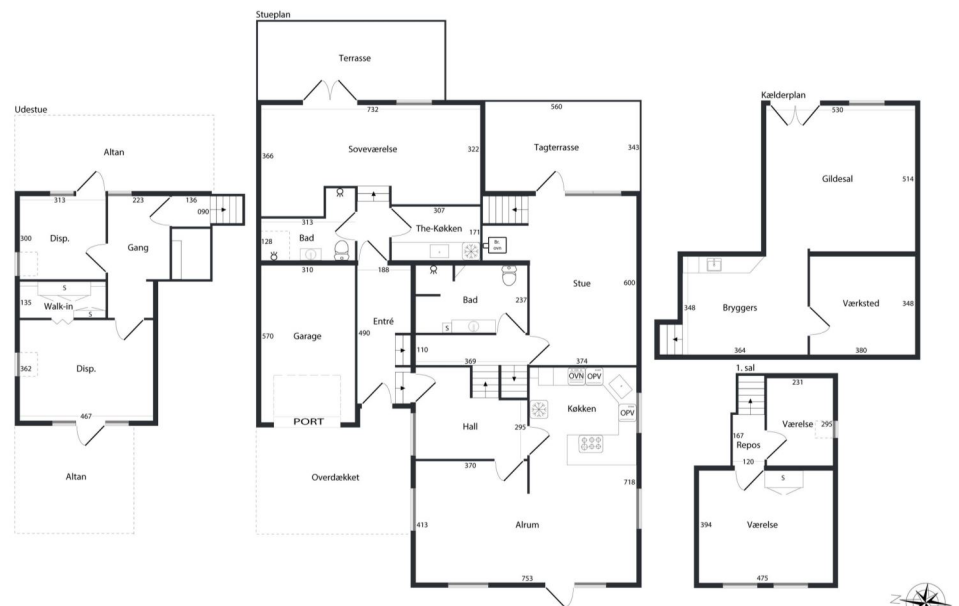




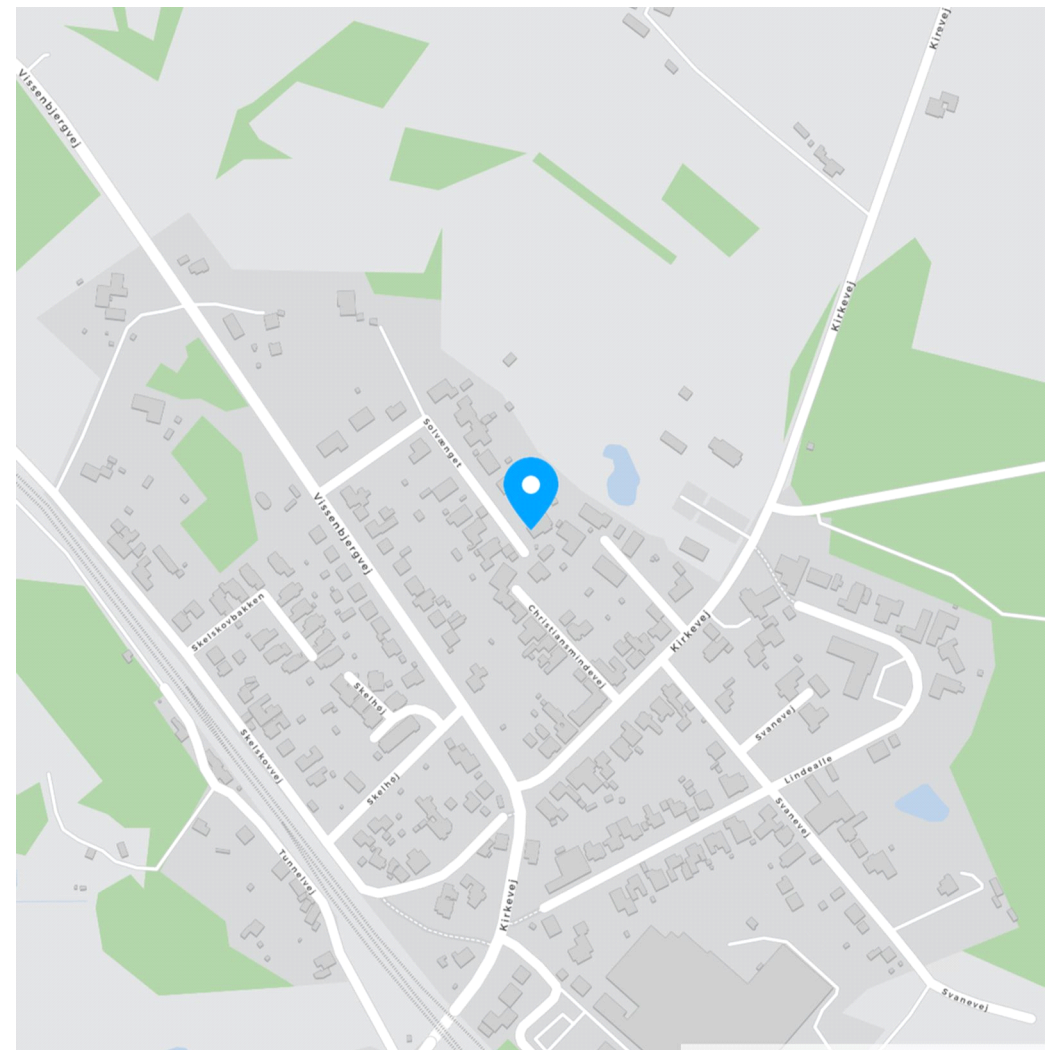
Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
 BOLLIFOTOBYN



Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: Assens  
 Matr.nr.: 5 bi Bågegård, Tommerup  
 BFE-nr.: 2627649  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig vej  
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1969/1988

#### Arealer\*

Grundareal: 809 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 207 m<sup>2</sup>  
 - heraf udnyttet tagetage: 58 m<sup>2</sup>  
 Øvrige arealer:  
 Kælder: 64 m<sup>2</sup>  
 Garage: 20 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
 Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
[www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
 Ejendomsværdi: 1.865.000 kr.  
 Grundværdi: 414.000 kr.  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.492.000 kr.  
 Grundlag for grundskyld: 331.200 kr.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.07.1814 lbnr. 2-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 14A  
 Nr. 2 lyst d. 20.12.1894 lbnr. 853-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
 Nr. 3 lyst d. 23.04.1896 lbnr. 343-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv  
 Nr. 4 lyst d. 19.12.1968 lbnr. 18227-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
 Nr. 5 lyst d. 15.06.1988 lbnr. 34182-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34\_AF-H\_54

##### Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune  
 Boligområde Tommerup St  
 Broholm Kirke  
 Planstrategi 2015  
 Tillæg til planstrategi 2015  
 Planstrategi 2019  
 Planstrategi 2023

##### Lokalplaner:

Ingen

##### Spildevandsplan:

TS51 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

##### Fredningsstatus:

Ingen

##### Skovbyggelinjer:

Matriklen/ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

##### Kirkebyggelinier:

Matriklen/ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

##### Forsyningsforbud

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme. (gammeldags el-varme)

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Kogeplade m. integreret emhætte (Elica), Ovn (Ikea), Køle-/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Ikea).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 23,28 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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.

##### **Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

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/pejseindsatsen 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: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|--------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 7.609  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 2.745.000 |
| Grundskyld               | kr. | 3.709  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 13.934    |
| Husforsikring            | kr. | 7.130  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 18.350    |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 3.744  | I alt                            | kr. | 2.777.284 |
| Skorstensfejer 2025      | kr. | 700    |                                  |     |           |
| Jordflytning 2025        | kr. | 28     |                                  |     |           |
| Rottebekæmpelse 2025     | kr. | 154    |                                  |     |           |

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

23.074

#### 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/nettoydelelse 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.511 md./ 174.130 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.787 md./ 141.440 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:

14.01.2026

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: Solvænget 22, Tommerup St, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6954  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.923

Dato: 18.01.2026

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 |
|------------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2,5% Obligationslån    | Obligationslån  | 557.972  | 557.972      | 564.595       | DKK              | 2,49               | 61.006        | 12,00        | 3,27 |                      |                             | Nej               |                    |
| Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån | Kontantlån      | 401.735  | 404.358      | 402.085       | DKK              | 0,1                | 30.208        | 16,00        | 3,80 |                      |                             | Nej               |                    |

Grundejerforening el.lign.: Nej

## 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.