



REAL

Vestervangen 89, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.859	Grund m2	917
Byggear	1986	Energimærke	C

Sagsnr. **541W7044**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

STOR, FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR MURSTENSVILLA I DET POPULÆRE TOMMERUP

På Vestervangen i Tommerup finder I denne skønne og flotte bolig fra 1986 på en større og lukket grund. Ejendommen er løbende renoveret, med kvalitetsmaterialer hele vejen rundt, så I vil ikke finde meget af den oprindelige bolig indvendigt.

Villaen har en god planløsning og byder bl.a. på separat forældre- og børne/ungeafdeling, to badeværelser stort køkken/alrum og centralstøvsuger. Boligen fremstår lys og indbydende med hvide lofter og flotte gulve og byder på hele 173 m² beboelse, carport, redskabsrum, og flere gode terrasser. **Ejendommen opvarmes med fjernvarme.**

Fra entréen er der adgang til det store lyse køkken/alrum med kogeø. Her er der rigeligt med plads til at samle familie og venner til hyggelige stunder, og et godt lysindfald fra både vinduer såvel som terrassedørene, der fører ud til de to store terrasser, hvoraf den ene er overdækket. I forbindelse med køkken/alrummet ligger der et stort bryggers med egen indgang, masser af opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter. Stueetagen indeholder derudover to rummelige værelser, der er placeret sammen med et flot og moderne badeværelse med bruseniche. I alle værelser og opholdsrum er der trægulve i Pitch Pine, mens I får sandstensgulve i køkken, bryggers og entré.

En smuk trappe i entréen fører jer til førstesalen, hvor en stor stue åbenbare sig. Lyset strømmer ind via vinduespartier i hver ende af rummet, og I forlængelse heraf er der dobbelte glasdøre til et aflangt værelse, der eksempelvis kan bruges som hjemmekontor. Fra stuen er der desuden adgang til forældresoveværelset, der har adgang til stort badeværelse med klinker, bruseniche og spabad.

Boligen byder på en pæn og lukket have, der hovedsageligt er anlagt med græs og nogle få buske, træer og bede, der gør udeområdet nemt at vedligeholde.

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: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026

Med de to terrasser kan I nemt samle familie og venner omkring havebordet til grill, mens børnene leger i haven. Bagerst i haven finder I desuden en lille holdeplads, som sagtens kan bruges til parkering af trailer, campingvogn eller lignende.

Alt i alt får I en indflytningsklar bolig med godt naboskab og i et eftertragtet boligområde i vækst, der ikke bare ligger tæt på børnepasning, skoler og dagligvareindkøb, men også ligger i kort afstand til svømmehal, fitnesscenter, foreningsliv og den skønne natur, der kendetegner og omkranser området med postnummer 5690.

Fra Tommerup har du mindre end 15 min. kørsel til den fynske motorvej og kun ca. 16 km til Odense centrum. Byen ligger tæt forbundet med Tommerup St. hvor pendleren kan tage med regionaltoget mod både Odense og Jylland. De to "Tommerupper", som byerne også kaldes, byder på et stort udvalg af fritidstilbud og et rigt foreningsliv. Ynder I aktiviteter i naturen, kan I finde masser af egnede steder i de naturskønne områder der omkranser begge byer, ligesom adgang til sø og skov findes i cykelafstand.

Book en fremvisning og oplev et godt bud på jeres fremtidige bolig i et godt og voksende lokalsamfund.

Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

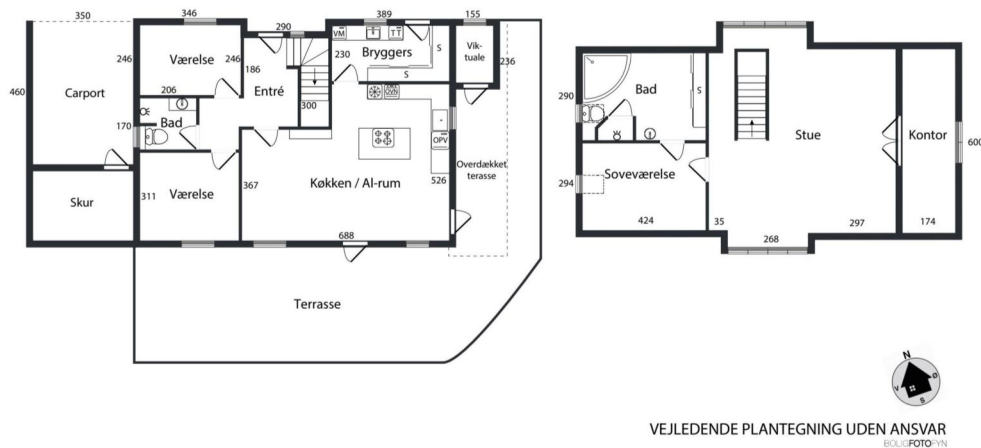
Dato: 31.01.2026



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026





Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	5 z Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	2628395
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.584.000 kr.
Grundværdi:	398.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.267.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	318.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	917 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	78 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	30 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. 04.06.1986 lbnr. 11942-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
parkering mv

Lokalplaner:

Boligområde i Gl. Tommerup by

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Vestervangen, Brunsegårdsvej og Kirkebjerg
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

T004 - 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
el-varme (gammeldags elvarme).

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Electrolux), Kogeplade (Gram), Emhætte (Thermex), Mikroovn (Electrolux), Køleskab (Libehr), Opvaskemaskine (Miele),
Tørretumbler (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.554 Forbrug: 19,23 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug i 2024 var på kr. 13.839, 44,- jf. årsopgørelsen.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.463	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.566	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.386	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Grundejerforening 2025	kr.	750	I alt	kr.	2.018.107
Skorstensfejer	kr.	614	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.		
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	128			

Ejerudgift i alt 1 år

22.304

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.569 md./ 126.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.583 md./ 102.999 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:

31.01.2026

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: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026

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/F5K FlexLån®	Kontantlån	534.375	532.940	529.605	DKK	0,8	39.225	16,25	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vestervangen/Kamgårdsvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Vestervangen/Kamgårdsvej er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ang. ejendommens brændeovn

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Vestervangen 89, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 541W7044
Ejerudgift/md.: kr. 1.859

Dato: 31.01.2026

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