



REAL

Appevej 14, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	96
Kontant	745.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.017	Grund m ²	657
Byggeår	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **540W7204**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026



Lys villa med kælder og skøn have tæt på natur

Dette dejlige hus på 96 m² med kælder ligger i naturskønne Tommerup, hvor du har alt, hvad du skal bruge, lige ved hånden. Med blot 300 meter til indkøb, 10 minutters gang til busforbindelser mod både Odense og Vissenbjerg samt skole og daginstitutioner. Derudover 12 minutter på cykel til stationen får du en særdeles central beliggenhed.

Samtidig ligger marker, grønne områder og gode stisystemer lige i nærheden, så du nemt kan nyde naturen og den friske luft. Her er et roligt og trygt kvarter - oplagt til førstegangskøbere, det unge par eller den lille børnefamilie.

Når du kører op til huset og parkerer i den gode carport, fornemmer du med det samme, at her er tale om en velholdt bolig. Allerede i vindfanget bliver du mødt af et lyst og indbydende hjem med flotte nyere gulve.

Fra den kombinerede entré og fordelingsgang træder du ind i den store opholdsstue. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduer med flotte stenvindueskarme, og de smukke gulve fortsætter gennem rummet. Her er god plads til både spiseafdeling og sofabjørne, og terrassedøren gør det let at flytte hverdagen ud under åben himmel.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og fremstår lyst og funktionelt med god bordplads. Omkring komfuret er der en granitbordplade, som både er smuk og praktisk, fordi du her kan stille varme gryder og bageplader fra dig. Her er god plads til madlavning og hyggelige stunder.

I stueplan finder du desuden to gode værelser samt et lyst badeværelse med gulvvarme og indbygget bruseniche.

Kælderen rummer et praktisk viktualierum, et vaskerum og tre disponible rum, som giver masser af muligheder til opbevaring, hobby, værksted eller andet. Der er desuden egen indgang til kælderen udefra. Haven er hyggelig og overskuelig med blomsterbede, buske og et æbletræ med sommeræbler. Den hævede terrasse ligger dejligt i læ og er et skønt sted at nyde solen, grille med familien eller slappe af med kaffe ud over haven.

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: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026



Køkken



Køkken



Stue



Værelse



Gang



Stue

Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026



Badeværelse



Trappe



Disponibel



Luftfoto



Luftfoto



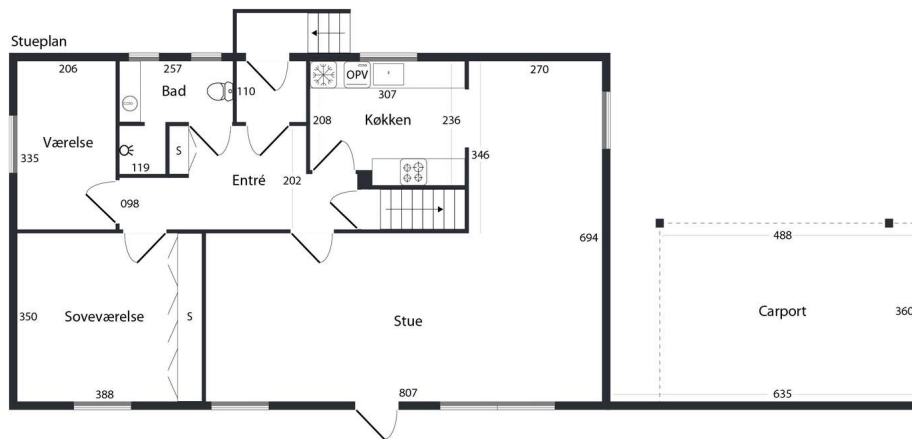
Luftfoto



Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

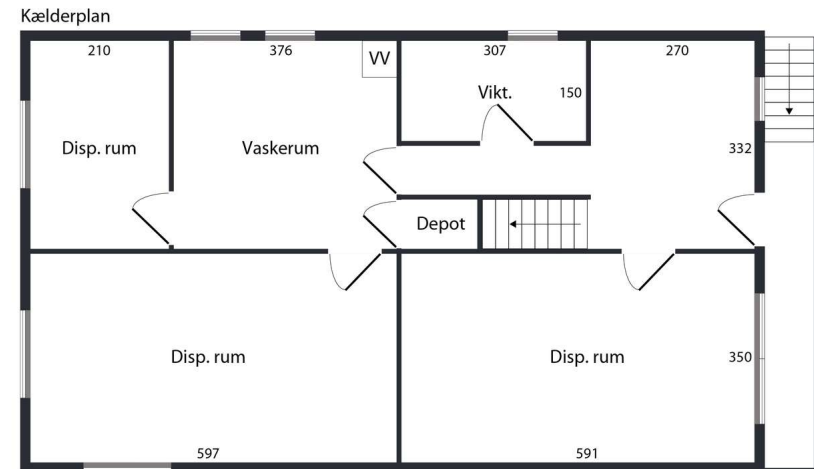
Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN

Plantegning



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN

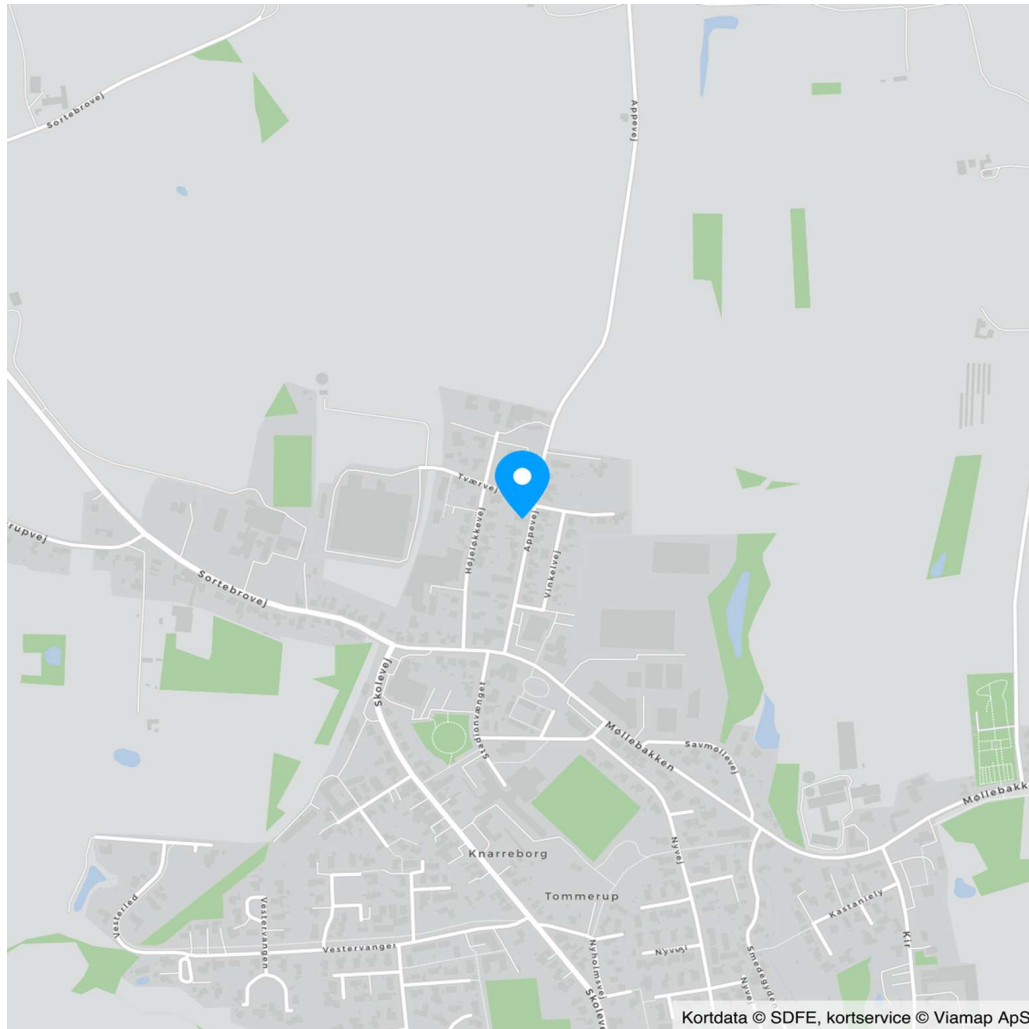
Plantegning



Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026





Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 19b Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.: 2628784
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 722.000
Grundværdi: 186.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 577.600
Grundlag for grundskyld: 148.800

Arealer**

Grundareal: 657 m²
Boligareal i alt: 96 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 96 m²
Carport: 18 m²

** 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

- Nr. 1: 22.01.1895 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 09.03.1953 - Dok om byggelinier mv Retteligt akt: 34_M-H_245
- Nr. 3: 10.08.1965 - Dok om hegn, hegsmur mv
- Nr. 4: 27.08.1970 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 3.1.B.30 - Boligområde ved Sortebrovej og Møllebakken i Tommerup

Lokalplaner:
ingen

Spildevandsplaner:
TO02 - 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, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
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.

Geoteknisk rapport

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er udarbejdet en geoteknisk rapport, da huset har sat sig. Køber opfordres til at læse den geotekniske rapport og tilstandsrapporten igennem inden fremvisning. Kontakt ejendomsmægleren for yderligere info.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 24 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.946	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.667	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr.	758.101
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Husforsikring	kr.	3.703			
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	kr.	12.210			

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: Appevej 14, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 540W7204
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 03.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.