

REAL



Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.860	Grund m ²	5.285
Byggeår	1947	Energimærke	F

Sagsnr. **540W7276**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

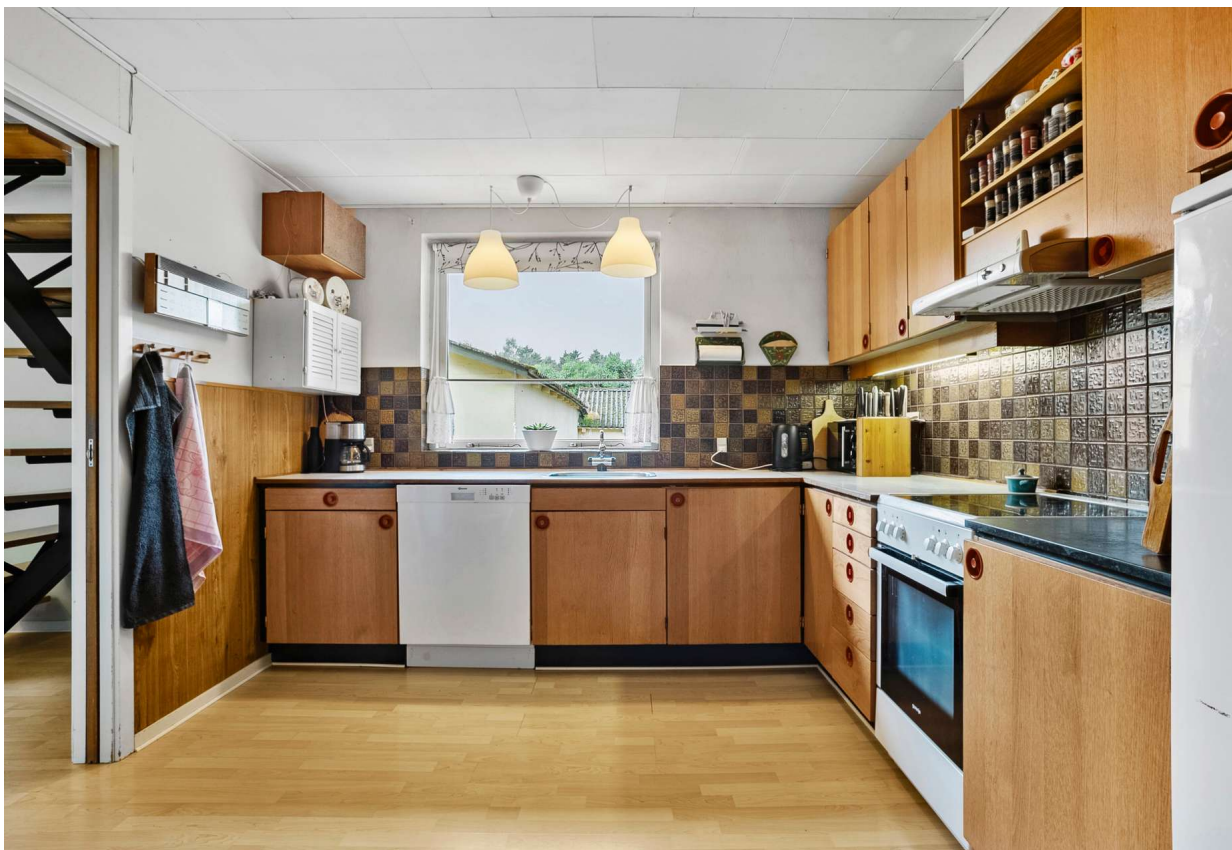
Salgsopstilling

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: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026



Charmerende ejendom med landlig idyl og masser af muligheder

På Assensvej 297, 5690 Tommerup, finder I en spændende ejendom beliggende i naturskønne omgivelser med åbne marker og god plads omkring boligen. I får en bolig med klassisk udtryk, en dejlig grøn have og med 181 m², får I gode muligheder for at skabe et personligt hjem med plads til både familieliv, hobbyer og afslapning.

Ejendommen byder på en funktionel planløsning fordelt på stueplan, førstesal og kælder, hvilket giver gode rammer for både fælles ophold og privatliv. I stueplan finder I boligens opholdsafdeling med stue og spiseområde, hvor der er plads til at samle familie og venner. De store vinduespartier giver udsyn til de grønne omgivelser og bidrager til en behagelig atmosfære. Her er gode muligheder for at indrette hyggelige opholdszoner med plads til både afslapning og middage i godt selskab.

Køkkenet fremstår med træfarvede elementer, skabe og gode arbejdsflader, der giver et funktionelt udgangspunkt for hverdagens madlavning. Her kan I vælge at bevare det eksisterende udtryk eller sætte jeres eget præg på indretningen. Stueplan rummer desuden et separat kontor, som er oplagt til hjemmearbejde eller hobbyaktiviteter.

På førstesalen finder I flere værelser, badeværelse og fordelingsgang. Værelserne giver fleksible indretningsmuligheder og kan anvendes som soveværelse, børneværelser, gæsteværelse eller kontor alt efter behov. Et af værelserne har adgang til en altan, hvor I kan nyde et øjeblik frisk luft. Etagen er således velegnet til jer, der ønsker flere separate rum og mulighed for at indrette boligen efter familiens ønsker.

Kælderen bidrager med ekstra plads til hverdagens praktiske funktioner og rummer blandt andet værksted, vaskerum med badekar samt disponible rum. Her er gode muligheder for opbevaring, gør-det-selv-projekter og fritidsinteresser, så boligens øvrige rum kan holdes fri til ophold og samvær.

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: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026

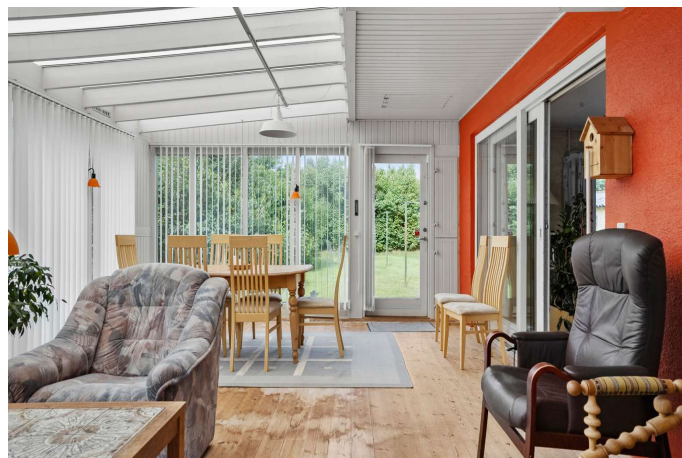
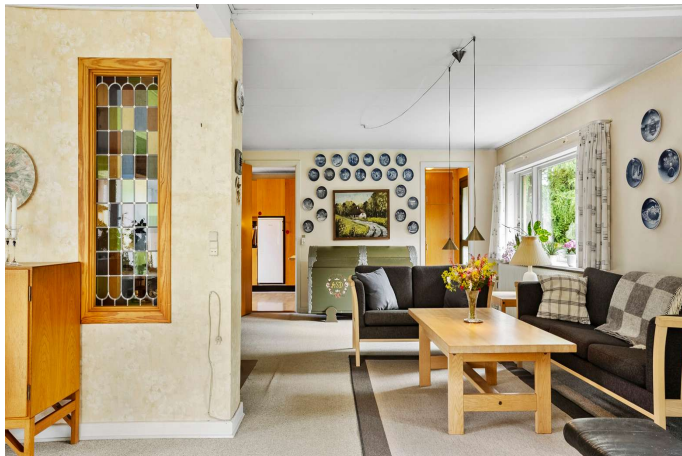
På førstesalen finder I flere værelser, badeværelse og fordelingsgang. Værelserne giver fleksible indretningsmuligheder og kan anvendes som soveværelse, børneværelser, gæsteværelse eller kontor alt efter behov. Et af værelserne har adgang til en altan, hvor I kan nyde et øjeblik frisk luft. Etagen er således velegnet til jer, der ønsker flere separate rum og mulighed for at indrette boligen efter familiens ønsker.

Kælderen bidrager med ekstra plads til hverdagens praktiske funktioner og rummer blandt andet værksted, vaskerum med badekar samt disponible rum. Her er gode muligheder for opbevaring, gør-det-selv-projekter og fritidsinteresser, så boligens øvrige rum kan holdes fri til ophold og samvær.

Adresse: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

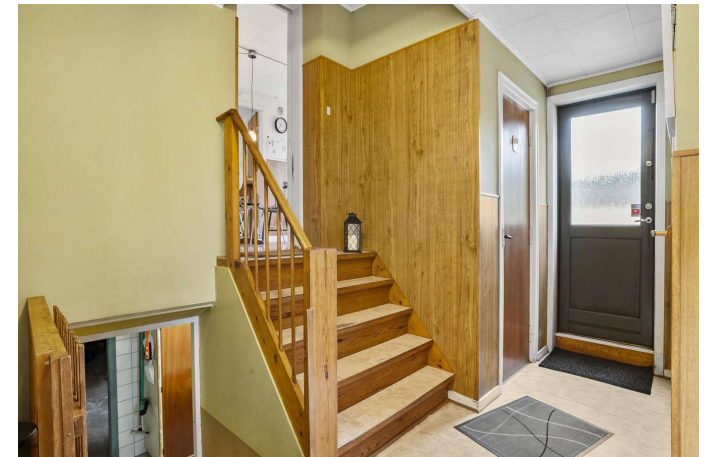
Dato: 28.10.2026



Adresse: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026

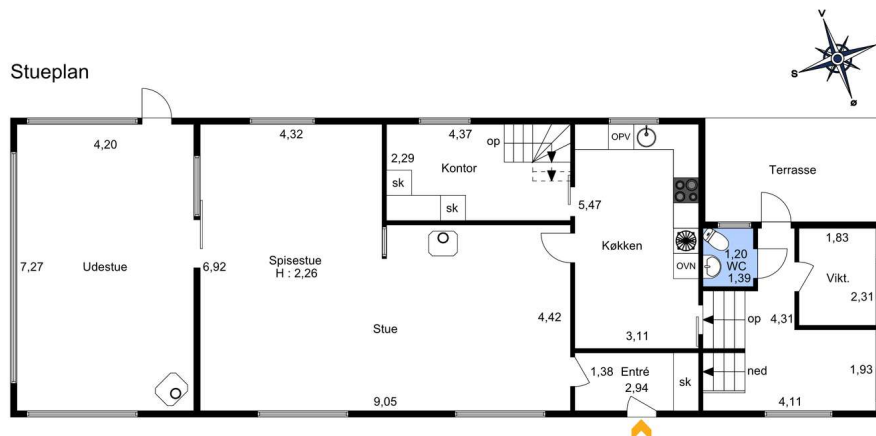


Adresse: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

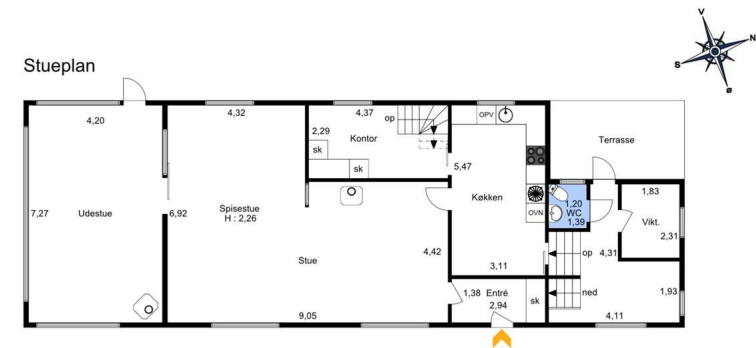
Dato: 28.10.2026

Stueplan

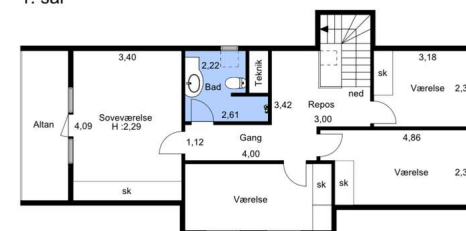


Vejledende tegning uden ansvar.

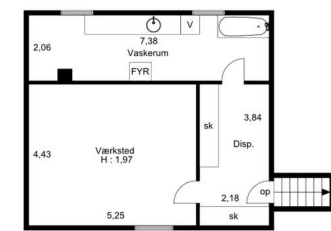
Stueplan



1. sal

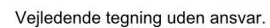


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Dato: 28.10.2026





Adresse: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 23o Brylle By, Brylle
BFE-nr.: 2608498
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.256.000
Grundværdi: 413.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.004.800
Grundlag for grundskyld: 330.400

Arealer**

Grundareal: 5.285 m²
Boligareal i alt: 181 m²

Øvrige arealer:

Kælder: 36 m²
Indbygget udestue el. lign.: 33 m²
Udhus: 116 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: 06.11.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 4F
- Nr. 2: 10.08.1966 - Dok om adgangsbegrænsning mv

Planer

Kommuneplan

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
Ingen

Fredningsstatus:
Ingen

Beskyttet natur eller vandløb:
Der er beskyttede vandløb på matriklen.

Skovbyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:

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

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne der er produceret FØR 1. januar 2003

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

Brønd

Køber er gjort særligt opmærksom på at der på matriklen er en ikke registreret brønd, der ikke er afblændet. Køber overtager forholdet som det er.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.500 Forbrug: 25 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
 Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.124	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Skorstensfejerbidrag	kr.	720	I alt	kr.	810.650
Jordflytningsgebyr	kr.	29	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.		
Rottebekæmpeelse	kr.	194			
Husforsikring	kr.	8.812			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.324			

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: Assensvej 297, Frankfri, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W7276
Ejerudgift/md.: kr. 1.860

Dato: 28.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 231.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.