



Nyvej 79, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	191
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.823	Grund m ²	938
Byggeår	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **540H7286**

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: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026



Familievenlig villa i Tommerup med skøn udestue og stor have

Tæt på åbne vidder, skønne skove og grønne marker, og samtidig centralt i Tommerup, ligger denne villa på hele 191 m².

Villaen ligger i et roligt og børnevenligt kvarter, kun et stenkast fra de smukke klimasøer. Her kan du nyde naturen, tænde op i bålstedet med familien eller tage en stille fisketur. Samtidig er hverdagen nem. Via et lukket stisystem er der blot en kort tur til skolen, og både indkøbsmuligheder og børnehus ligger tæt på. I de omkringliggende byer, Brylle, Vemmingråb og Tommerup Stationsby, er der masser af muligheder med gode skoler, et rigt foreningsliv og en svømmehal.

Ved huset kan du parkere bilen i den rummelige garage, hvor der både er plads til bilen og til at indrette værksted eller hobbyrum. Går du gennem husets bryggers og uformelle indgang, er der god plads til overtøj og sko, fin opbevarings- og bordplads samt gode muligheder for vaske- og tørrefaciliteter. Herfra går du videre til et kælderrum med mange anvendelsesmuligheder. Måske skal det være kontor, aktivitetsrum eller gæsteværelse? Hele kælderplanet er godkendt til beboelse, så her er også mulighed for at indrette en teenageafdeling med egen indgang i de to rum.

Fra kælderen går du op til fordelingsgangen, hvorfra du når køkkenet. Her er lyse køkkenelementer, godt lysindfald og plads til et spisebord. Husets stue er skøn med fine gulve og en ny brændeovn fra 2025, som sikrer varme og hygge på de køligere dage. Her er god plads til både spise- og opholdsafdeling, og der er direkte udgang til den skønne udestue.

Udestuen giver huset nogle helt særlige ekstra kvadratmeter. Her er klargjort til gulvvarme og brændeovn, store vinduer, der lukker naturen ind, og masser af plads. Den forlænger udesæsonen gevaldigt, og får du lagt varme ind, kan du i princippet holde jul i udestuen.

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: Jesper Hviid



Adresse: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026

Huset rummer hele fire gode værelser, hvoraf to har udgang til henholdsvis haven og udestuen. Værelset med udgang til udestuen kan nemt integreres med værelset ved siden af og blive til et stort soveværelse, sådan som det tidligere har været. Panelerne løber stadig gennem væggen, så muligheden er lige til at se.

Der er to badeværelser med de skønneste retrofliser, som i den grad er ved at blive populære igen. Det ene badeværelse har indbygget badekar, mens det andet har bruseniche, og begge badeværelser har gulvvarme.

Haven er en skøn oase med flere forskellige steder at opholde sig, så du altid kan finde en plads i solen eller i den svalende skygge. Her er blandt andet et legehus, højbede og et redskabsskur til opbevaring. Og fordi haven er kuperet, bliver den en rigtig oplevelseshave i flere niveauer, hvor der hele tiden er nye små kroge at gå på opdagelse i.

Adresse: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026



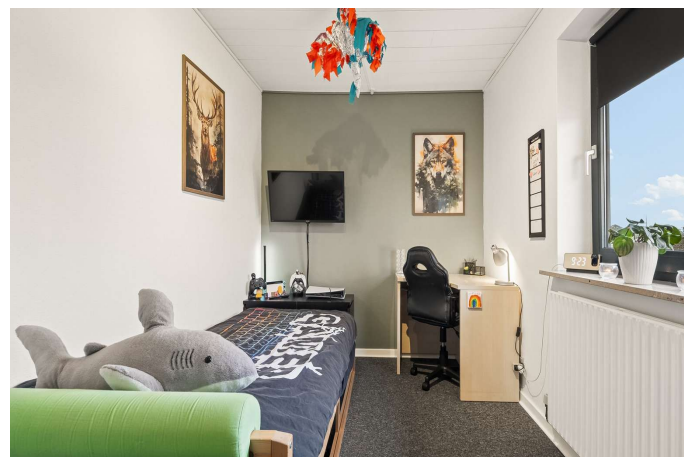
Køkken



Stue



Udestue



Værelse



Stue



Soveværelse

Adresse: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026



Værelse



Entré



Badeværelse



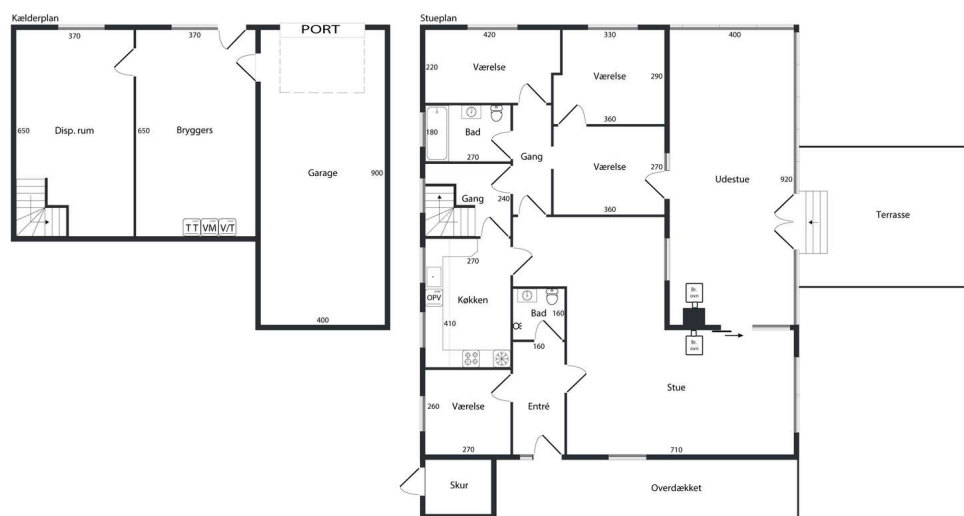
Bryggers



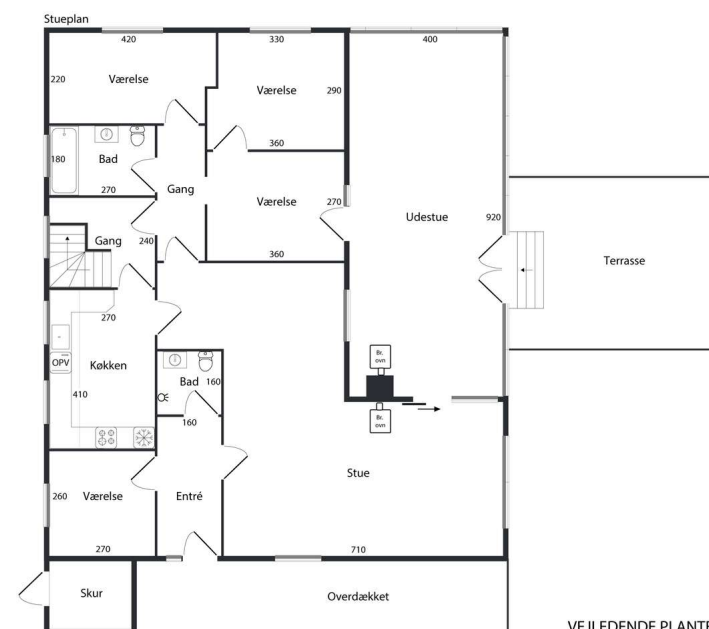
Adresse: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTOBYN



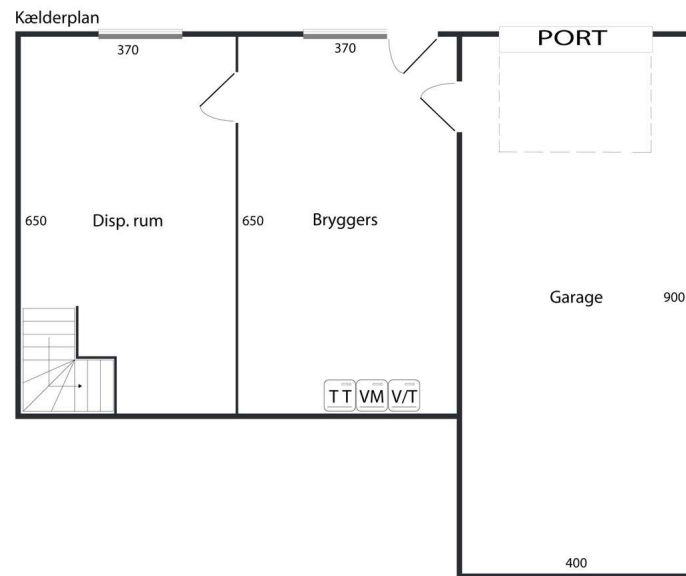
VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTOBYN

Plantegning

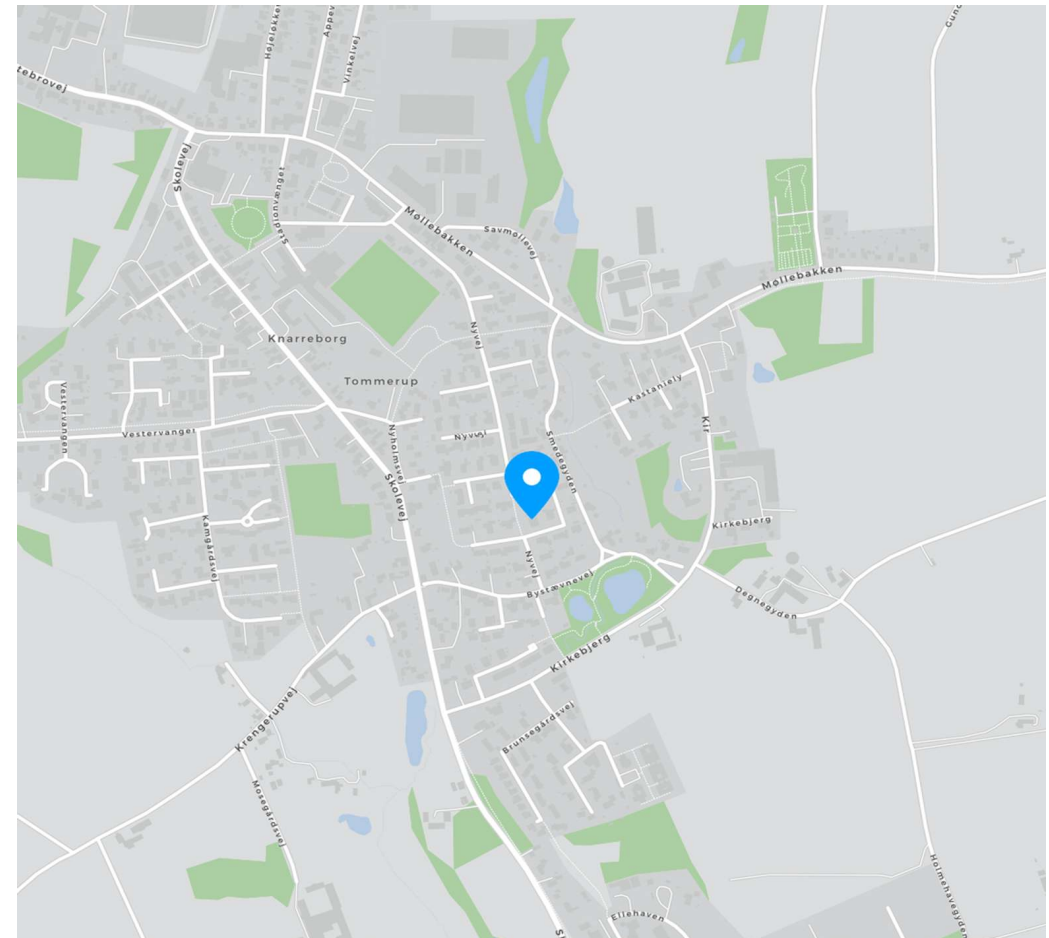
Adresse: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUAFOTOBYN





Adresse: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 12ax Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.: 2628616
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.638.000
Grundværdi: 378.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.310.400
Grundlag for grundskyld: 302.400

Arealer**

Grundareal: 938 m²
Boligareal i alt: 191 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 91 m²
Indbygget udestue el. lign.: 39 m²
Udhus: 7 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: 30.10.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 08.11.1973 - anm byrder Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 11.05.1977 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 3.1.B.32 - Boligområde ved Skolebakken og Møllevej i Tommerup

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
T005 - 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, Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

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: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026

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:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 26 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 16.162,75,- jf. årsopgørelsen.

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

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.

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 C

Brændeovnen 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 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: Nyvej 79, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
 Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.683	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	3.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 11.250
Skorstensfejerbidrag	kr.	684	I alt	kr. 2.020.100
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.	155		
Husforsikring	kr.	7.200		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.882		

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: Nyvej 79, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540H7286
Ejerudgift/md.: kr. 1.823

Dato: 18.10.2026

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 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 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. 4: hovedstol kr. 992.000
Nr. 5: hovedstol kr. 558.000
Nr. 6: hovedstol kr. 429.200
Nr. 7: hovedstol kr. 208.800

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.