



**REAL**

## Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>153</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.505</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>701</b>
Byggeår/ombygget	<b>1962/1984</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **541H5391**

**RealMæglerne** Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/541](http://www.realmaeglerne.dk/541)

## 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: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026



### PÆN, CHARMERENDE OG VELINDRETTET VILLA, BELIGGENDE I ROLIGT OM- RÅDE I BLOMSLYST

Drømmer I om en indbydende og velholdt villa, der forener en praktisk planløsning med en tryk beliggenhed, så er denne bolig i Blommenslyst et oplagt valg. Her får I et solidt hjem, som løbende er vedligeholdt med blandt andet hulmursisolering, nye fuger og fjernvarme. Indenfor kan I glæde jer over en rigtig fin planløsning, mens der udenfor venter skønne og solrige udearealer.

Indenfor mødes I af en rummelig entré, der leder jer videre til boligens samlingspunkt, som er alrummet og stuen der er ud i én herlig forening. Her får I plads til at være sammen på tværs af forskellige aktiviteter, og takket være rummets størrelse er der rigelig plads til både spisebord og en hyggelig opholdszone. Ved siden af stuen ligger det funktionelle køkken med gode arbejdsflader og fine opbevaringsmuligheder i skabe og skuffer. I køkkenet er der ligeledes mulighed for at etablere en mindre spisekrog. Stueplan rummer desuden et praktisk bryggers samt et værelse og et gæstetoilet. Bevæger I jer op på førstesalen, åbner en stor og lys stue sig med udgang til en altan, som giver et dejligt kig over haven. Her finder I yderligere to værelser og et lyst badeværelse med både badekar og bruseniche.

Udenfor byder ejendommen på en velanlagt have med græsarealer og bede, som inviterer til leg og afslapning. Fra alrummet har I direkte udgang til en stor, flisebelagt terrasse med røgfærdig glasværn, hvilket skaber de perfekte rammer for sommerens måltider i det fri. Til villaen hører også en god garage, som sikrer jer ekstra opbevaringsplads til hverdagens udstyr.

Beliggenheden er ideel for pendlere og børnefamilier, da I bor tæt på motorvejsnettet og kun en kort køretur fra Odense centrum. Hverdagens logistik glider nemt, da både daginstitutioner, skole og indkøb findes blot en kort køretur fra hjemmet.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning.

### 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: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026

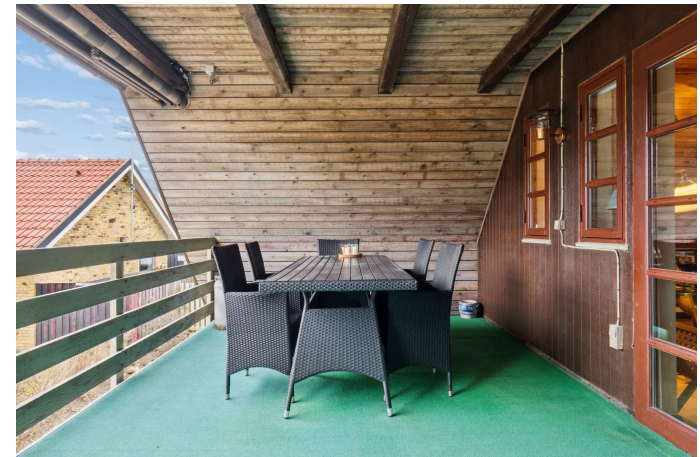




Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026

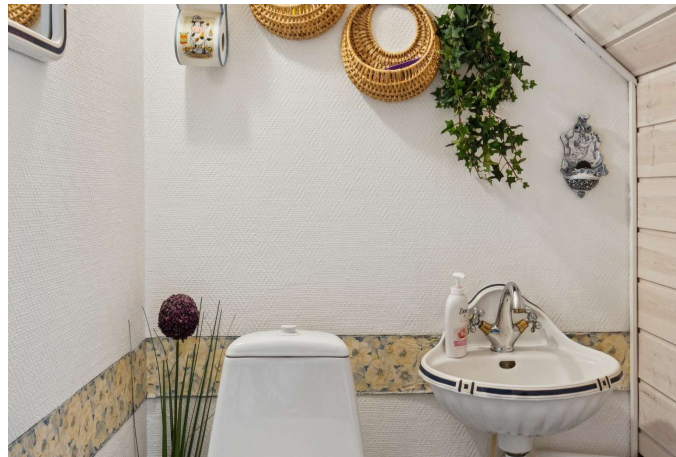




Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026





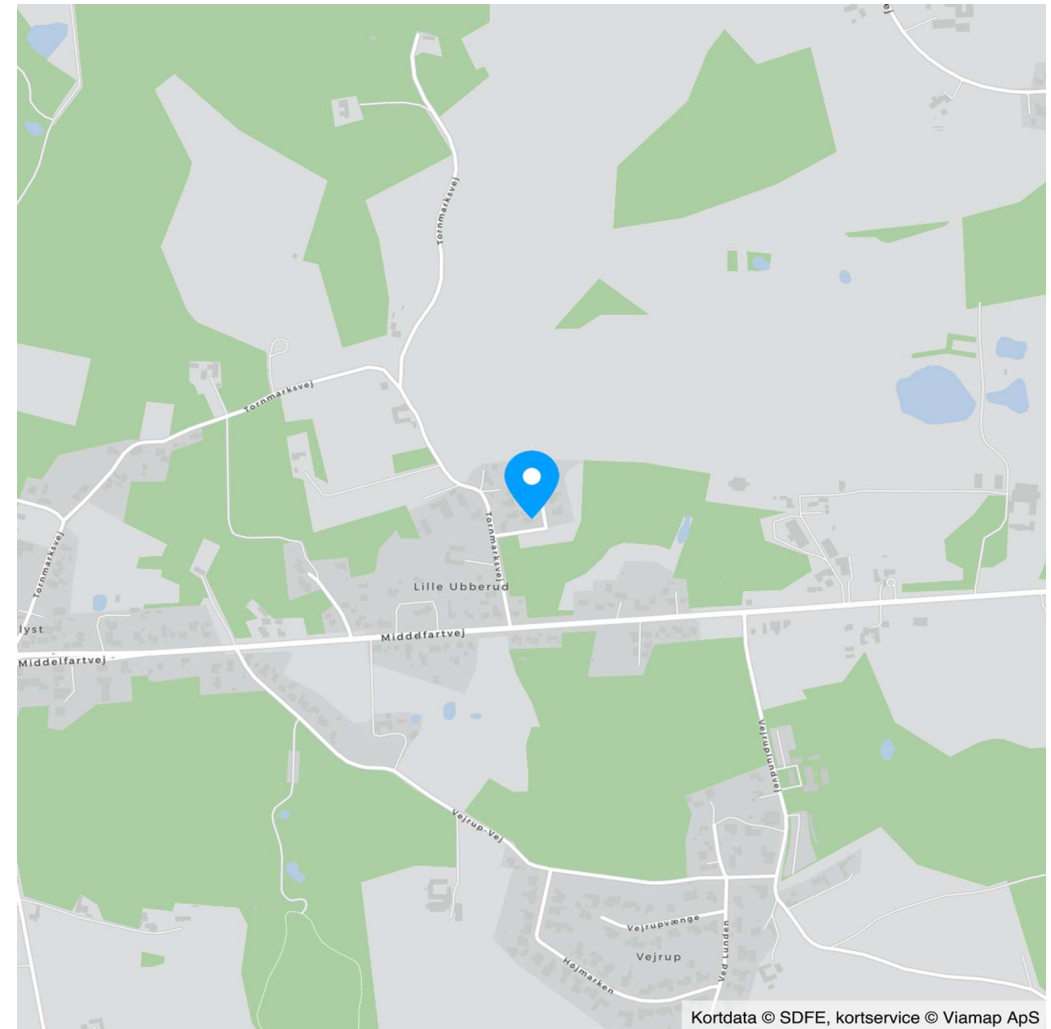
Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Odense  
Matr.nr.: 10ac Vejrup By, Ubberud  
BFE-nr.: 2632671  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1962/1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.576.000  
Grundværdi: 698.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.260.800  
Grundlag for grundskyld: 558.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 701 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 153 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 30 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 50.BE.11 - Blommenslyst

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

K81 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)  
K81 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Tilbehør:

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

, Emhætte, Komfur, Køleskab (2 stk.), Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 17.480 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 11.595,89,- jf. årsopgørelse.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Vejlaug

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor der er medlemspligt til et vejlaug. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.430	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation 2026, anslået	kr.	2.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Vejlaug, anslået	kr.	350	I alt	kr.	1.414.667
Rottebekæmpelse	kr.	201			
Husforsikring	kr.	5.082	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.059			

**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: Tornmarksvej 33, Vejrup, 5491 Blommenslyst  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 541H5391  
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 25.06.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 926.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 602.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Vejlaug**

Navn: Vejlaug

Pligt til medlemskab: Ja

**REAL**

## 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