



Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	1.845.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.680	Grund m2	855
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **540P6914**

RealMæglerne Odense ApS

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

Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025



Beskrivelse:

VILLA MED 5 VÆRELSE, DEJLIG STOR HAVE OG IDEEL PLACERING
CENTRALT I TOMMERUP STATIONSBY

Denne pragtfulde villa med 148 boligkvadratmeter er perfekt placeret tæt på alt, hvad du har brug for i hverdagen. Her er du omgivet af skøn natur, legepladser og grønne områder, samtidig med at du har nem adgang til skole, indkøb, svømmehal, fodboldbaner og børneinstitutioner. Derudover er du kun få minutter fra Tommerup Station, hvorfra du kan nå Odense centrum på blot 8 minutter. Tommerup Stationsby byder desuden på et aktivt lokalmiljø med et stærkt foreningsliv og gode fællesskaber.

Når du kører op til huset, bemærker du straks, hvor velholdt det er. Nuværende ejer har fået huset opført og sørget for en gennemtænkt planløsning. Når du træder ind i hjemmet, bliver du mødt af en rummelig entré med god opbevaringsplads og et lyst gæstetoilet på højre hånd. Entréen har smukke trægulve, der skaber en varm og indbydende atmosfære.

Til venstre finder du husets køkken, der byder på masser af bord- og opbevaringsplads samt plads til et spisebord. Det store vindue sikrer et dejligt lysindfald, der gør rummet lyst og imødekommende. I forlængelse af køkkenet ligger bryggerset, som har klinkegulv – perfekt til at tage imod vådt overtøj og beskidte støvler efter en dag i naturen. Her finder du også plads til vaske- og tørrefaciliteter samt en ekstra udgang. Fra bryggerset har du adgang til to rummelige værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til en skøn, overdækket terrasse. Denne terrasse forlænger udesæsonen og giver læ for vind og vejr.

Tilbage i entréen kan du fortsætte lige frem og træde ind i husets store stue, som bades i naturligt lys. De store vinduespartier og skydedøren giver en flydende overgang mellem inde- og udelivet, så dagligdagens ophold nemt kan rykkes ud på terrassen, der ligger i læ under husets udhæng. Stuen har et lyst trægulv, som går igen i køkkenet og værelserne, hvilket skaber en sammenhængende og harmonisk stil i hele huset.

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: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025

Den sidste del af huset bindes sammen af en fordelingsgang, hvor du finder et lyst badeværelse med hvide, charmerende fliser på væggene, sandfarvede klinker på gulvet samt gulvvarme. Derudover er her tre ekstra værelser, hvoraf det store soveværelse har direkte adgang til terrassen. Med sine 5 værelser er huset dermed ideelt for den store børnefamilie eller for dem, der ønsker ekstra plads til hobbyprojekter, gæster eller hjemmekontor.

Huset har genvex anlæg, hvilket sikrer et godt indeklima, og der er efterisoleret på loftet, hvilket sikrer lave varmeudgifter. Derudover er der forberedt udtag til jordvarme, hvis du ønsker en alternativ løsning til opvarmning.

Med til huset hører en isoleret og opvarmet garage, som giver mulighed for at indrette et værksted eller en kreativ hobbyplads. Husets have er smukt anlagt med blomsterbede, buske, dekorative sten og små stier, der skaber en hyggelig og stemningsfuld atmosfære. Her er mange ugenerede kroge, hvor du kan nyde solen og roen – blandt andet på en lille terrasse, hvor aftensolen falder smukt. Derudover er en stor del af haven anlagt som køkkenhave, og her finder du også et drivhus samt et praktisk redskabsskur.

Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025



køkken



køkken



stue



stue



stue



soveværelse

Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025



værelse



værelse



værelse



værelse



badeværelse



gang

Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025



gæstetoilet



bryggers



udendørs

Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
 Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1 cr Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	2627996
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.410.000 kr.
Grundværdi:	456.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.128.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	364.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	855 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m ²
Udhus:	9 m ²
Udhus:	7 m ²
Drivhus:	6 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. 15.10.1946 lbnr. 3065-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 17.08.1961 lbnr. 8188-34 Tillægstekst Dok om forbud mod staldgøding eller sivebrønd pga vandværkets boringer, Vedr 1GØ
 Nr. 3 lyst d. 08.06.1964 lbnr. 6520-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
 Nr. 4 lyst d. 27.01.1971 lbnr. 1388-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

TS50 - 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 (gammel elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Exhausto), Komfur (Voss), Køleskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug: 22,52 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger varmekonsum fra 1/5-23 - 30/4-24 var kr. 15.334,- 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.



Adresse: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.753	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	4.086	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	5.757	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.866.017
Rottebekæmpelse	kr.	163			
Jordflytningsgebyr	kr.	28	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 20.156

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.784 md./ 117.410 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.869 md./ 94.424 år v/27,08%
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 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: 26.09.2025
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: Engvej 26, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 540P6914
Ejerudgift/md.: kr. 1.680

Dato: 28.09.2025

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
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	877.000	877.000	743.785	DKK	2,5	27.868	26,75	4,14			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.