

Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**218**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.405**	Grund m^2	**2.178**
Byggeår	**1974**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540H7254**

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

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026



Velindrettet villa med dejlige opholdsrum og stor dobbeltgrund i Tommerup

Velkommen til Nyvej 32 – en rummelig villa fra 1974, hvor lyse opholdsrum, en funktionel planløsning og en dejlig have danner rammerne om familielivet. Her får I hele 218 m² bolig på en skøn dobbeltgrund med masser af plads til både hverdagens aktiviteter, hyggelige stunder og familiens forskellige behov.

Ejendommen præsenterer sig med lyse murstensfacader, mørke detaljer og store vinduespartier, som giver huset et klassisk og indbydende udtryk. Indenfor mødes I af en velindrettet bolig, hvor rummelighed og en behagelig atmosfære går hånd i hånd.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store, lyse stue, hvor brede vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en dejlig forbindelse til havens grønne omgivelser. Her er god plads til både sofaarrangement og hyggelige opholdszoner, mens brændeovnen bidrager med varme og stemning på kølige dage. I forbindelse med stuen finder I spisestuen, som giver en skøn ramme om familiens måltider og hyggelige middage med gæster.

Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med flotte træfronter, praktiske og slidstærke stålbordplader samt gode opbevaringsløsninger. Her er desuden plads til en spiseplads, hvor morgenkaffen kan nydes, mens dagens aktiviteter planlægges.

I forlængelse af stuen ligger udestuen, hvor de store vinduespartier giver et godt lysindfald og udsigt til en del af haven på den store dobbeltgrund. Udestuen forlænger forårs- og efterårssæsonen og giver mulighed for at nyde haven lidt længere, samtidig med at der er god plads til både afslapning og hyggeligt samvær.

Boligen rummer desuden flere gode og store værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til både børnefamilien, hjemmekontoret eller overnattende gæster.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026

Hertil kommer to badeværelser, hvoraf det ene byder på hjørnebadekar og dobbelt håndvask, mens det andet er indrettet med bruseafdeling. Et praktisk bryggers bidrager yderligere til en velfungerende hverdag.

Ejendommen byder desuden på en kælder med et stort disponibelt rum, vaskerum og gode opbevaringsmuligheder. Her er plads til både hobbyaktiviteter og værksted.

Udenfor venter derfor en dejlig dobbeltgrund, hvor grønne plænearealer, etablerede buske og flotte træer skaber en frodig og stemningsfuld ramme om udelivet. Her er masser af plads til leg, afslapning, haveprojekter og hyggelige sommerdage. De flisebelagte arealer omkring huset giver samtidig gode muligheder for at indrette skønne terrassemiljøer. Til ejendommen hører desuden en carport, drivhus og brændeskur.

Beliggenheden i Tommerup er særligt attraktiv for børnefamilien. Her bor I i en tryg og velfungerende by med en god og velrenommeret skole, som kan nås ad en kort og sikker skolevej. Byen byder desuden på gode fritidsaktiviteter for både børn og voksne samt indkøbsmuligheder tæt på hjemmet. Selvom ejendommen ligger centralt i byen, er her samtidig stille og roligt, så I får en god kombination af hverdagens bekvemmeligheder og fredelige omgivelser.

Som en ekstra attraktiv bonus medfølger nabogrunden på Nyvej 34, som tilfører ejendommen yderligere 832 m² grundareal. Dermed får I hele 2.178 m² grund med masser af plads og spændende muligheder for at udfolde havedrømmene. Nyvej 32+34 er kort sagt en bolig med masser af plads, personlighed og muligheder, både inde og ude. Her får I en dejlig ramme om familielivet med lyse opholdsrum, en stor kælder og en grøn have med god plads til drømmene.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026



Gang



Køkken alrum



Køkken



Stue



Stue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026



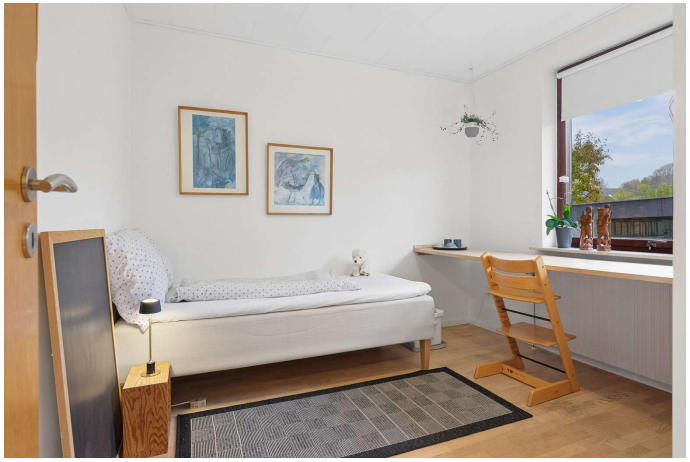
Stue



Værelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026



Gang



Gang



Vaskerum



Udestue



Terrasse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026

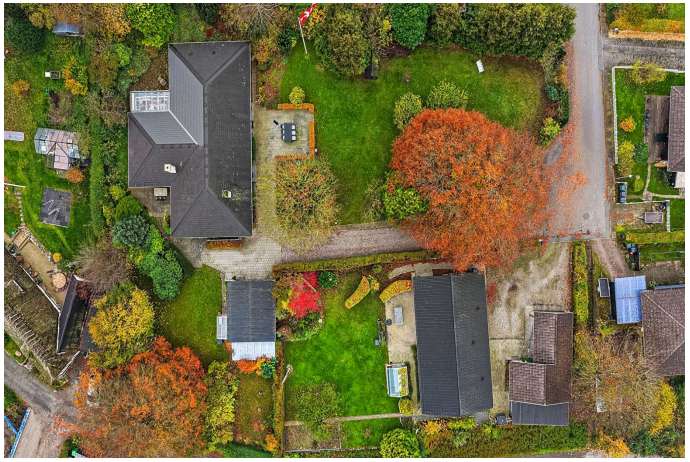






Have







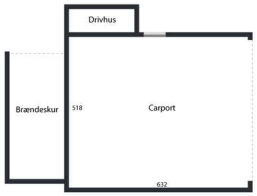
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

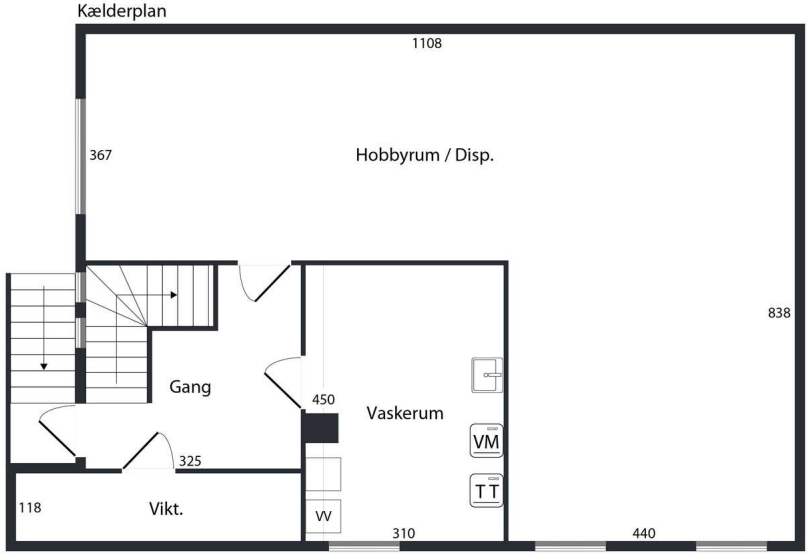
Dato: 24.11.2026





VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN

Kælderplan



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

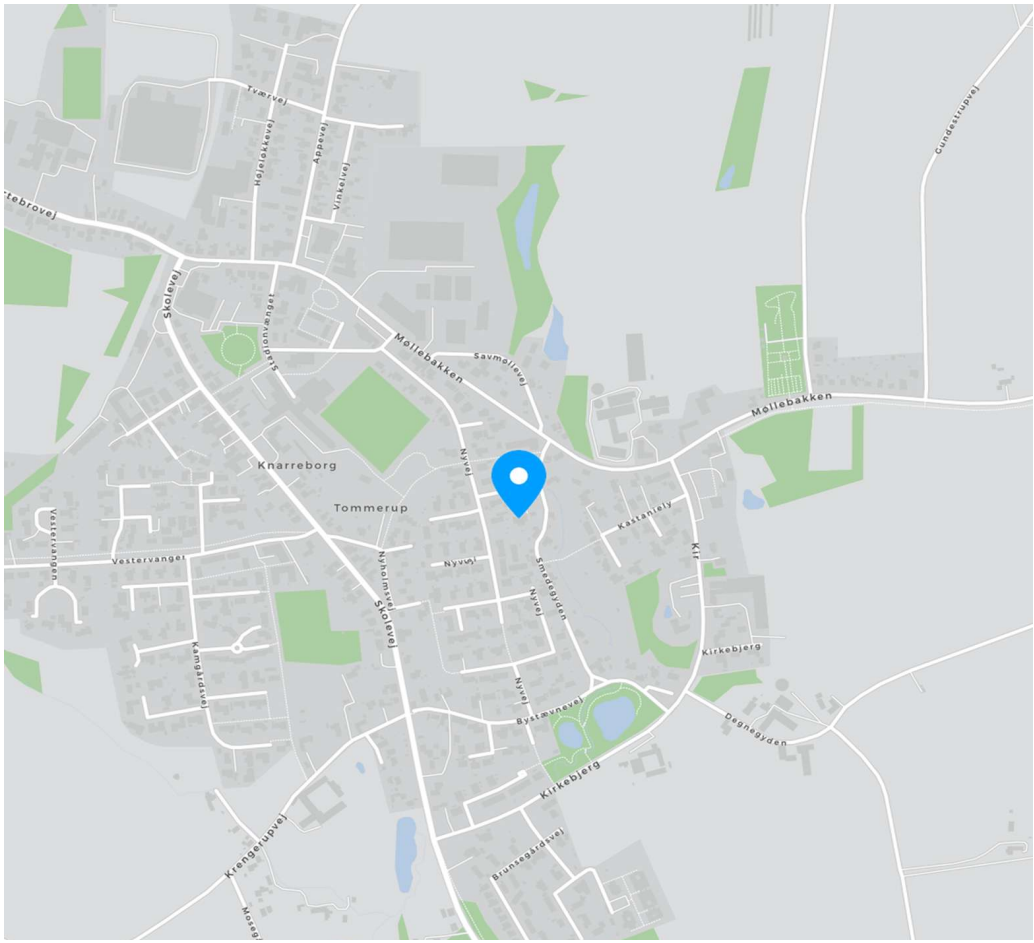
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	53an Tommerup By, Tommerup m.fl.
BFE-nr.:	2629081, 2629079
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.031.000
Grundværdi:	502.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.624.800
Grundlag for grundskyld:	401.600

Arealer**

Grundareal:	2.178 m²
Boligareal i alt:	218 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	96 m²
Indbygget udestue el. lign.:	15 m²
Carport:	38 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.

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Nyvej 32 (BFE-nr. 2629081)
- Nr. 1: 23.01.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 13.03.1996 - Dok om byggelinier mv

Servitutter - Nyvej 34 (BFE-nr. 2629079)
- Nr. 1: 04.01.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
TO17 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
TO07 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
TO02 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Kirkebyggelinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme. (gammeldags elvarme)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.600 Forbrug: 36 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 23.234,35,- jf. årsopgørelsen.

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: 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.286
Grundskyld	kr.	4.498
Grundskyld (nr. 34)	kr.	3.450
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejerbidrag	kr.	639
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	194
Husforsikring	kr.	8.020
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.860

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	14.450
I alt	kr.	3.029.300

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Nyvej 32 + 34, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540H7254
Ejerudgift/md.: kr. 2.405

Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.665.000
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 62.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

To matrikler
Køber gøres særligt opmærksom på at Nyvej 32 (ejendommen) og Nyvej 34 (grund) sælges som en samlet enhed. Matriklerne er ikke samnoteret.

Det er alene ejendomsværdien og grundværdien for 2024 fra vurderingsmeddelelsen på Nyvej 32 der står oplyst under "offentlig vurdering og beskatningsgrundlag" i nærværende salgsopstilling.

Grundværdi for Nyvej 34 er jf. den foreløbige 2024 vurdering følgende:

Grundværdi: 385.000 kr.

Da Nyvej 34 har en separat grundværdi, betales der også en separat grundskyld for denne matrikel. Grundskylden for Nyvej 34 er ligeledes indsat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning af ovenstående, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.