

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: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa i Tommerup Stationsby

Hvis I drømmer om et hjem, der emmer af charme med mange smukke detaljer, så er denne på Skelskovvej 9 i Tommerup Stationsby et helt oplagt valg. Ejendommen fremtræder yderst flot med kampestensfundament og en facade med bindingsværk, som prydes af smukke vinduespartier. Indenfor breder boligen sig over tre etager med et køkken-alrum, en stue, fire værelser, et badeværelse og et disponibelt rum. Endelig er det også værd at bemærke, at der i 2024 er kommet fjernvarme ind.

I stueetagen har I køkken-alrummet og stuen, som har betagende lysindfald og stuk. Stuen prydes af originale plankegulve, og i køkken-alrummet er der skakternede vinylgulve, som er lagt i 2024. Huset er opført af en snedker og byder derfor på flotte detaljer ved både trappen og de specielle vinduespartier.

Foruden opholdsrummene inkluderer stueetagen yderligere et badeværelse, der har en ganske fornuftig størrelse, så det både er indrettet med bruseniche og badekar. Videre venter hele fire værelser på førstesalen, som alle kan arrangeres efter jeres ønsker og behov.

Udenfor får I fornøjelsen af en rigtig hyggelig have, hvor I kan slappe af på den solrige terrasse, der er hævet. Dertil har I også græsplæne, som prydes af let beplantning, og samtidig har I et yderst funktionelt udhus til rådighed.

Beliggenheden er helt perfekt for jer, der drømmer om nærhed til naturrige omgivelser og alt, som I skal bruge i hverdagen. I kan let spadserere til både indkøbsmuligheder, skole og daginstitution, der alt sammen findes i en radius af cirka en kilometer. Herudover har byen også en fantastisk svømmehal og en hyggelig kaffebar. Toget kører fra Tommerup Station omtrent 500 meter væk, og vil I bruge tiden udendørs, er der ligeledes nærhed til skovområdet Hvidhave.

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: Torsten Gram

Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

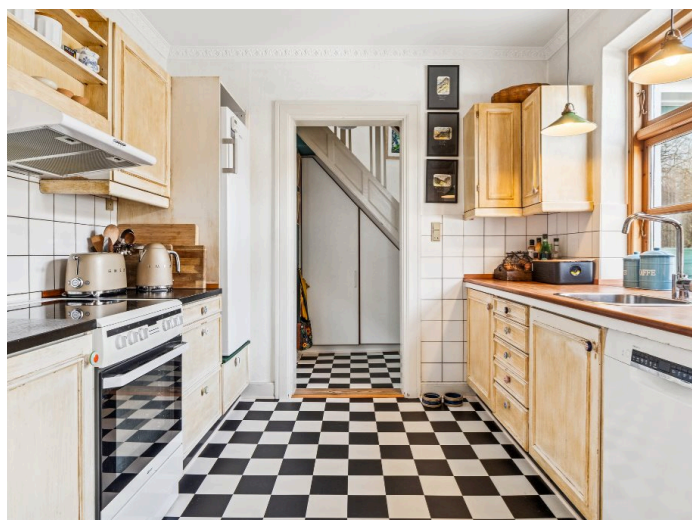
Dato: 23.4.2025



Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025



Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025



Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 2bp Bågegård, Tommerup
BFE-nr.: 2627553
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1930 / 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 666.000,00
Grundværdi: 195.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 532.800,00
Grundlag for grundskyld: 156.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	450 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	87 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	40 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

15.1.1938 Dok om byggelinier mv
15.1.1938 Dok om byggelinier mv, Vedr 1B
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Silverline
type: Komfur mærke: Gram
type: Køleskab mærke: Vestfrost
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
type: Tørretumbler mærke: Bosch
type: Kummefryser mærke: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300,00 Forbrug: 22,95 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn.

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Pilleovn:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen.

Køber gøres bekendt med, at der pr. 1. august 2021 er givet bemyndigelse til Miljøministeren til at fastsætte nye regler om udskiftning af ældre brændeovne og pejseindsatser fra før 2003.

Sælger oplyser, at pilleovnen er fra år 2016.

Forsikringsforhold:

Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie.

Køber gøres opmærksom på, at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Lettere forurening:

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Bevaringsværdi:

Ejendommen har ingen fredningsstatus. Der kan læses yderligere herom på www.kulturarv.dk

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor en skovbyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet over 20 ha. Der ikke må placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Fortsættes på side 5.

Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 2.717,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 1.747,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 3.958,56	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Renovation	kr. 2.792,00	I alt
Rottebekæmpelse	kr. 108,90	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skorstensfejer	kr. 422,79	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
Jordflytning	kr. 28,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 11.774,53	

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.236 md./ 86.826 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.744 md./ 68.932 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 4 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: 23.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Jyske Bank

Adresse: Skelskovvej 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 52-X0003155
Ejerudgift/md.: kr. 981

Dato: 23.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen jf. sælger.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	772.845,20	788.152,61	777.438,47	DKK	0,01	53.475,80	16,50	8.88				

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.