

Salgsopstilling

Formulærens 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: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

I udkanten af Tommerup Stationsby ligger denne karakteristiske ejendom. Omgivelserne er smukke og naturskønne, og fra stuehuset er udsigten over landskaberne storlået. Stuehuset og adskillige udbygninger med et væld af muligheder, herunder heste- og dyrehold, bliver ledsaget af et anseeligt jordtilliggende på 42,5 hektar med blandet agerjord, søer og skov.

En central placering

Skønt ejendommen ligger i et naturrigt terræn med langt til nærmeste nabo er man ikke langt fra byen og dens mange faciliteter. I Tommerup Stationsby kan man selv sagt tage toget - eksempelvis til Odense på bare 12 minutter - men det er også her, at områdets børn går i skole, ligesom man kan foretage dagligvareindkøb. Tommeruphallerne er også let tilgængelige.

Det er imidlertid ikke kun i lokalområdet, at man drager fordel af den tilbagetrukne, men centrale adresse. I det større billede er ejendommen nemlig på tilsvarende vis centralt placeret, for den Fynske Motorvej når man hurtigt. Derved er der korte rejsetider, uanset om man skal mod øst eller vest. Eller mod syd i retning af Svendborg for den sags skyld.

Den spændende grund og det store potentiale

Den diverse grund består af i alt 9 matrikler, og af det samlede areal på 42,5 hektar er der godt og vel 33 hektar, der er egentlig landbrugsjord. Af hensyn til drikkevandsboringer må der ikke anvendes sprøjtemidler. På den nordlige del af grunden er der en større sø, og det er tillige i denne ende af området, at Brænde Å passerer igennem. Fra huset er der en fabelagtig udsigt over ådalen og markerne.

Ved stuehuset ser man tre længer udbygninger, og disse udmærker sig først og fremmest ved det flotte udseende med sirligt murede detaljer. De indeholder blandt andet en ridehal, en lade, hestestald med plads til seks heste og med godkendelse til syv. Der er i øvrigt to shetlændere i løsdrift.

Ejendommen rummer endvidere en garage, et værksted og adskillige disponible rum af forskellig størrelse. Til ejendommen hører endvidere en udlejningsbolig på 119 kvadratmeter og en bygning, der for nuværende rummer et keramikværksted.

(Fortsættes på næste side)

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: Per Jensen

Adresse: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025

Stuehusets mange kvaliteter

Stuehuset blev bygget i 1975, og siden da har man etableret et jordvarmeanlæg og opsat solceller. Det skete i henholdsvis 2008 og 2014, mens alle vinduerne i huset blev udskiftet i 2012. Facadens røde mursten matcher finesserne på udbygningerne, og inden døre er brugen af tegl videreført flere steder.

I midten af boligen råder man over et stort køkken, og i forlængelse heraf er der to stuer. Den største af stuerne er vel nok det bedste udsigtspunkt, og hertil kommer der fire værelser og et badeværelse. Bryggeret er desuden forsynet med en trappeopgang til førstesalen, hvor 180 kvadratmeter uudnyttet overetage kan blive inddraget i boligens nuværende 224 af slagsen.

Adresse: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 3a	221285 m ²	1800 m ²
Matr. nr. 5ac	24234 m ²	0 m ²
Matr. nr. 32b	2987 m ²	0 m ²
Matr. nr. 5o	22500 m ²	0 m ²
Matr. nr. 45	51242 m ²	1070 m ²
Matr. nr. 6g	1380 m ²	0 m ²
Matr. nr. 4s	39800 m ²	390 m ²
Matr. nr. 5y	17410 m ²	0 m ²
Matr. nr. 28b	43283 m ²	0 m ²
Areal i alt	<u>424121 m²</u>	<u>3260 m²</u>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 0 Carport	20 m ²	m ²
Nr. 0 Udhus	9 m ²	m ²
Nr. 2 Lade	238 m ²	m ²
Nr. 3 Staldbygning	348 m ²	m ²
Nr. 4 Maskinhus, garage mv.	225 m ²	m ²
Nr. 5 Staldbygning	290 m ²	m ²
Nr. 6 Ridehus	283 m ²	m ²
Nr. 8 Hovedbygning	88 m ²	224 m ²
Nr. 23 Fritliggende overdækning	27 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>1528 m²</u>	<u>224 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: inden.

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at der er egen vandforsyning.

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der er udlejningsaftale på:

- Fritliggende enfamiliehus (Vædegårdsvej nr. 16)

- Staldbygning, keramisk værksted

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der haves jagtret og foreligger jagtlejekontrakt, som kan opsiges i forbindelse med salg af ejendommen. Den årlige indtægt udgør 40.000 kr

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at orden er helt eller delvist bortforpagtet. Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der foreligger 1 forpagtningsaftale angående 33,18 hektar jord, På hele eller dele af det bortforpagtede areal, foreligger der ligeledes jagtret til anden forpagter.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: oplyses det sælger bekendt ikke forefindes. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at ingen.

Adresse: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Assens
Matr.nr.: 3a Bågegård, Tommerup m.fl.
BFE-nr.: 9321330 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Fælles/privat
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.438.000,00
Grundværdi: 8.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.950.400,00
Grundlag for grundskyld: 6.400,00

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

Tilbehør:

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

Vædegårdsvej 17:
Køleskab, køle-/fryseskab, emhætte, komfur med ovn og keramisk kogeplade, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, tørretumbler.

Vædegårdsvej 16:
Køle-/fryseskab, emhætte, Zanussi komfur med ovn, opvaskemaskine, Bosch vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	424121 m ²
- heraf vej:	3260 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	88 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	224 m ²
Andre bygninger:	1440 m ²
-heraf Carport	20 m ²
-heraf Udhus	9 m ²
-heraf Lade	238 m ²
-heraf Staldbygning	348 m ²
-heraf Maskinhus, garage mv.	225 m ²
-heraf Staldbygning	290 m ²
-heraf Ridehus	283 m ²
-heraf Fritliggende overdækning	27 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.6.1804 Dok om hegn, hegnsmur, vej mv, Vedr 32B
26.11.1835 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 45
6.12.1883 Dok om en mark, Vedr 32B
16.3.1893 Dok om vej mv, Vedr 32B
1.12.1904 Dok om vej mv, Vedr 3A
11.10.1962 Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3A, 5O, 5Y, 6G, 45, 28B
17.6.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A
14.4.1975 Dok om vandværksboringer mv
13.12.1985 anm byrder, anm hæftelser Dok om færdselsret mv, Vedr 1DX
10.3.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5O, 45
30.4.1996 Dok om fjernbanen Nyborg-Middelfart mv, Se akt
5.4.2001 Forkøbsrets for Karsten Bill Rasmussen, Resp fremtidige pantsætninger uden særskilt påtegning 34_E-H_204
27.1.2023 Deklaration - Rådighedsindskrænkning – ingen brug af pesticider (bekæmpelsesmidler)

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
- Plan - Planstrategi 2023
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Tillæg til planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2019

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen fredskov, beskyttet natur, beskyttede sten- og jorddiger samt skovbyggelinjer.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.800,00 Forbrug: 7.593 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Det jf. energimærket beregnede varmeforbrug angår Vædegårdsvej 17 uden det fritliggende enfamiliehus (Vædegårdsvej nr. 16).

Energimærkningen for Vædegårdsvej 16, 5690 Tommerup er B, og det beregnede varmeforbrug for denne ejendom udgør kr. 6.600 årligt svarende til 5.609 kWh. Varmekilden er varmpumpe.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn og pejseindsats er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i nr. 16 og 1 pejseindsats i nr. 17, som ifølge oplysning fra sælger er produceret senere end 1. januar 2003. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen og pejseindsatsen 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 2.438.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 8.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.803.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 1.777.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 18.000.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.947,04	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 18.384,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 6.062,48	I alt
Skorstensfejning	kr. 613,56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld - Boligdel	kr. 161,28	
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 12.794,40	
Skadedyr	kr. 558,68	
Adm.gebyr for jordflytning	kr. 28,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.549,44	

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 66.963 md./ 803.557 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 52.902 md./ 634.820 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: 31.3.2025. 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>

Adresse: Vædegårdsvej 17, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 12.000.000

Sagsnr.: 10001000
Ejerudgift/md.: kr. 4.046

Dato: 31.3.2025

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:

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
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	1.205.588,73	1.198.319,34	1.209.751,31	DKK	4,03	84.618,80	24,25	10,25	0			
DLR KREDIT A/S	Anden lånetype	3.518.000,00	3.518.000,00	3.001.557,60	DKK	1,50	91.468,00	24,50	6,05	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesummens fordeling

Ejerboligen kr. 4.000.000

Øvrige boliger kr. 1.000.000

Jorden kr. 6.700.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 300.000

Købesum i alt kr. 12.000.000