



Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.940	Grund m2	3.017
Byggear	1927	Energimærke	E

Sagsnr. **540H7058**

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: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

SMUK OG CHARMEREDE EJENDOM BELLIGGENDE UD TIL FLOT NATUR – OG STADIGVÆK NÆR BYEN

Du har nu mulighed for at blive den nye ejer af den smukke, charmerende og yderst velholdte ejendom, der rummer hele 161 boligkvadrater. Ejendommen ligger omgivet af smuk natur, mindre end en kilometer fra bygrænsen til Tommerup Stationsby. Her får du et aktivt lokalsamfund med alt, hvad du behøver i hverdagen: skole, daginstitutioner, sportstilbud, indkøb og station, hvorfra du kan tage toget til Odense C på blot ca. otte minutter. Her bor du fredeligt med skov og marker som nærmeste nabo, men stadig tæt på hverdagens bekvemmeligheder.

Villaen præsenterer sig smukt med sin gule og hvide facade. Indkørslen giver god plads til parkering, og carporten har to rummelige skure, der giver rig mulighed for opbevaring af haveredskaber, cykler eller piller til husets pillerfy. Ved huset er der desuden forberedt med el-udtag til ladeboks, så du nemt kan oplade elbilen derhjemme.

Når du træder indenfor, mødes du af en praktisk og indbydende entré med flisegulv og masser af plads til opbevaring af både sko og overtøj. Herfra er der adgang til et lyst værelse og et velholdt badeværelse med indbygget badekar.

Et par trin op fører dig til bryggerset, hvor der er god plads til både vasketøj og til at rense (måske de hjemmedyrkede) grøntsager i håndvasken.

Herfra er der nedgang til kælderen, som fungerer perfekt som køligt opbevaringsrum til grøntsager, vin eller andre drikkevarer.

Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor de smukke gulve og mange vinduer skaber en lys og indbydende atmosfære. Køkkenet står flot og velholdt med smukt og praktisk gråt gulv, og herfra er der udgang til terrassen, så måltiderne let kan flyttes udenfor under åben himmel. Stueafdelingen har smukt pergo klinkgulv og plads til både spisebord og sofaarrangement.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jesper Hviid



Adresse: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025

På førstesalen finder du en lys repos og tre gode værelser med smukke gulve. Det ene værelse har hems – ideelt som legehjørne eller som soveplads – mens et andet har walk-in. Et lyst badeværelse med flotte hvide klinter på hver endevæg fuldender etagen.

Udenfor venter en skøn oase. Fra den store vinkelformede terrasse har du udsyn over hele haven med blomster, gamle træer og hyggelige bede – et idyllisk hjørne, hvor børnene kan lege frit, mens skoven danner et smukt bagtæppe. Indimellem kan du være heldig at få besøg af et dådyr, der lige skal forbi. På den anden side af terrassen får du en betagende udsigt over den åbne fynske natur med marker og skov, der skifter farve i takt med årstiderne.

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

Adresse: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025



Soveværelse



Soveværelse



Repos



Værelse



Værelse

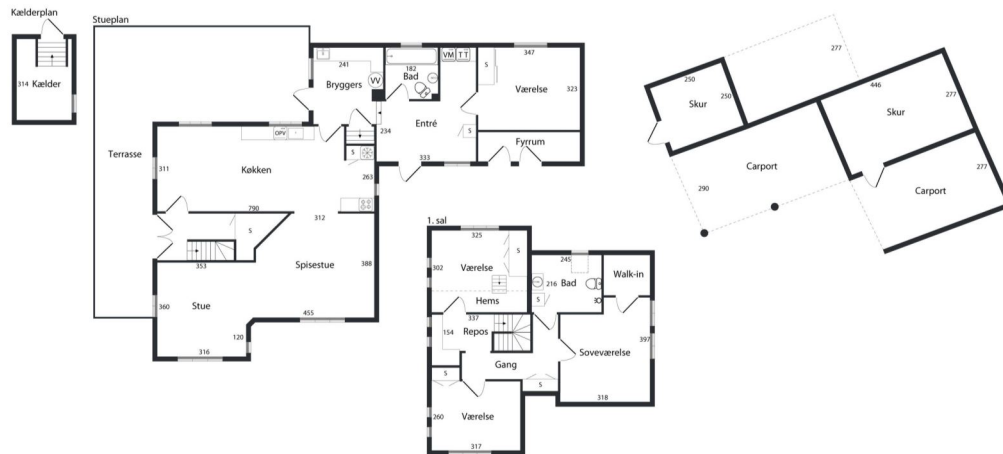


Værelse

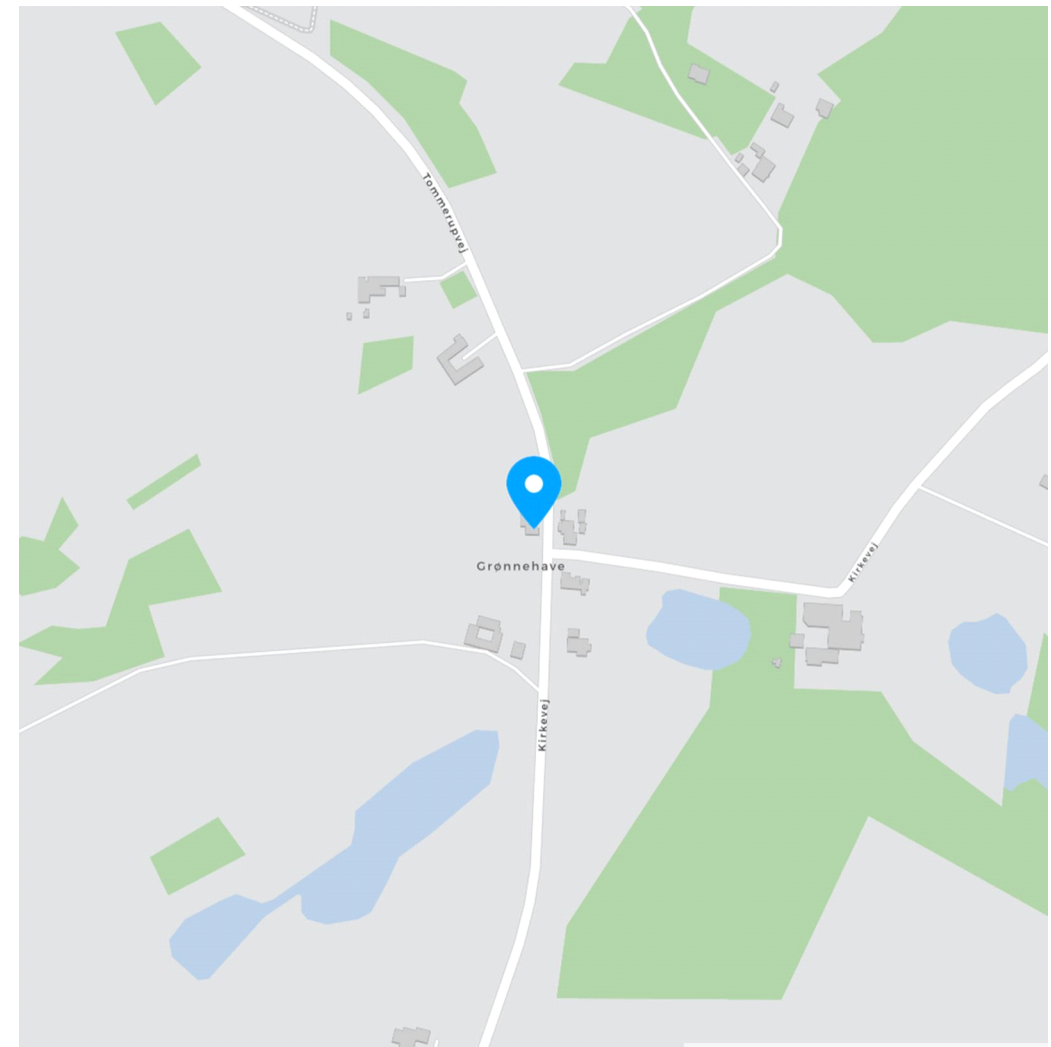
Adresse: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOBY



Adresse: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
 Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	6 c Broholm Gde., Brylle m.fl.
BFE-nr.:	2608056
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeanstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.488.000 kr.
Grundværdi:	755.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.190.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	604.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.017 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Garage:	20 m ²
Carport:	20 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. 30.01.1782 lbnr. 902108-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 2 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5220-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1B
 Filnavn: 34_F-H_115
 Nr. 3 lyst d. 18.11.1980 lbnr. 19457-34 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv,
 Vedr 1AC Filnavn: 34_G-H_584

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Beskyttet natur:

- Der er beskyttede vandløb på matriklen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Zense), Komfur (Voss), Køleskab (Ukendt), Fryser (Ukendt), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung),
 Tørretumbler (Wasco).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 6,60 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.071	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	6.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	5.146	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Skorstensfejer	kr.	762	I alt	kr.	1.416.186
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	140			

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 23.282

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.377 md./ 88.529 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.937 md./ 71.249 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: 19.11.2025
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: Kirkevej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540H7058
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 21.11.2025

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

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.