



**REAL**

## Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>338</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.023</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.862</b>
Byggeår/ombygget	<b>1852/1976</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **540W7145**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.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: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026



**FLOT OG CHARMERENDE VILLA, BELIGGENDE I SMUKKE KUPEREDE OMGI-  
VELSER – EN VILLA DER SKAL SES!**

Med sine 338 boligkvadratmeter er mulighederne for indretning mange. Her er plads til den pladskrævende familie, til jer, der brug for 1 måske 2 hjemmekontorer eller har behov for at kunne udøve liberalt erhverv. Måske går I med en drøm om at skabe et sted for flere generationer, hvilket der er rig mulighed for her, da der er et stort uudnyttet loft.

Boligen er indrettet i alle fire længer og rummer ud over en fantastisk stor og lys stue, med smuk pejseindsat beklædt med kampesten, også et velindrettet køkken med lyseskuffelementer og moderne hvidevarer. Hertil kommer bl.a. fem værelser, to badeværelser med kar- og brusebad, to entréer, samt et godt vaskerum.

Boligen omkranser en fantastisk charmerende gårdhave, hvor det danske vejr, kan nydes ugenert på alle årstider. Haven omkring villaen er eventyrlig og forholdsvis nem at holde med sine blomstrende buske, terrasser, hyggelokroge og træbevoksning.

Overalt fra villaen er der udsigt til smuk natur så langt øjet rækker, og uanset årstid, altid en lise for øjet. På cykel er der under ti minutter til supermarkedet i Tommerup stationsby, og der er ikke meget længere til både daginstitution og Tallerupskolen. Trækker livet i Odense, tager det blot 20 minutter i bil til bymidten.

Ejendommen fremstår utroligt velholdt, med mange fine og klassiske detaljer, der vidner om husets historie. Her kan nævnes småsprossede døre og vinduer, samt synlige loftsbjælker. Dertil er der placeret en smuk støbejernsovn i entréen. I en stor del af boligen ligger et olieret parketgulv.

Herudover en stor garage med automatiske porte og plads til op til 3 biler.

### 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: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026



Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026





Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026





Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026

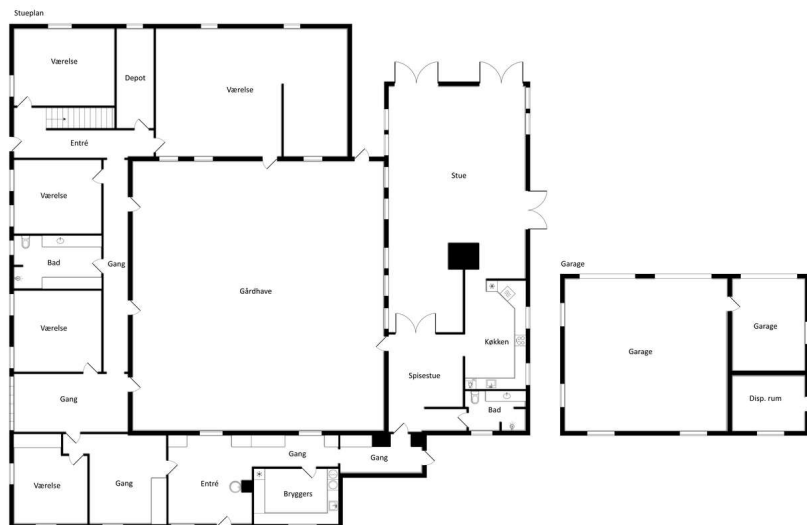




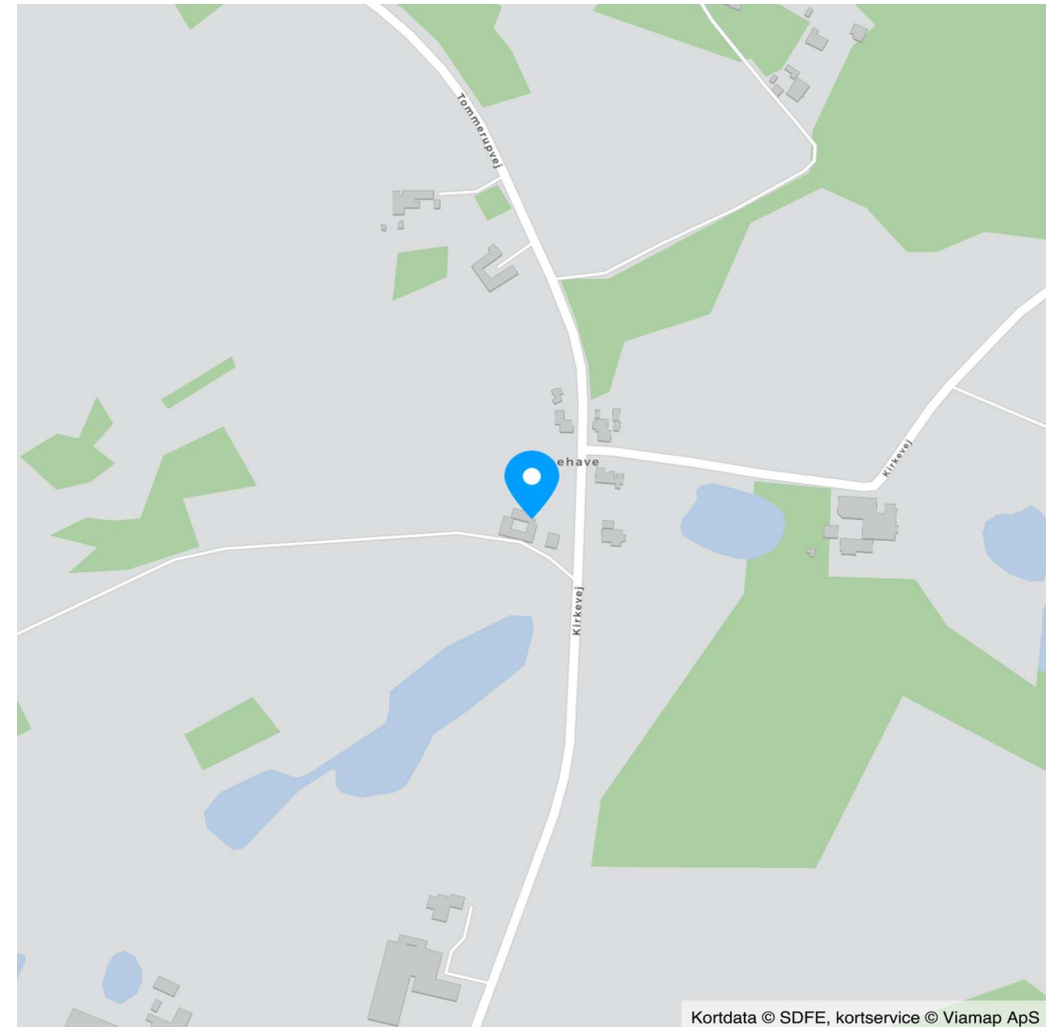
Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 5d Broholm Gde., Brylle  
BFE-nr.: 2608053  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1852/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.511.000  
Grundværdi: 739.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.008.800  
Grundlag for grundskyld: 591.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.862 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 399 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 338 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 86 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1B  
- Nr. 2: 05.12.1972 - Dok om færdselsret mv  
- Nr. 3: 18.11.1980 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 4: 06.01.2005 - Anm byrder og hæftelser Kontrakt med Kloakforsynin-gen i Tommerup mv

**Planer**

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:  
Ingen

Spildevandsplaner:  
Ingen

Fredningsstatus:  
Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Brandt/Blomberg), Kogeplade (Siemens), Ovn (Ukendt), Køleskab (Gram), Fryser (AEG), Opvaskemaski-ne (Miele), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Vejstatus:**

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

**Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår**

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 55.600 Forbrug: 8.247 Kilo træpiller + 10.749 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme, Pejs og Kakkelovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærket oplyser følgende: Træpiller: kr. 31.300,- El til opvarmning: kr. 24.300,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

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 salgsoptstillingens 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 E



Adresse: Kirkevej 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.245	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.621	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	16.450
Skorstensfejer	kr.	2.290	I alt	kr.	3.031.300
Jordflytningsgebyr	kr.	29	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	232			
Husforsikring	kr.	13.121			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.281			

**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 56, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7145  
Ejerudgift/md.: kr. 3.023

Dato: 25.06.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 1.618.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 626.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.