

REAL



## Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.531</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>872</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **540G7137**

**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: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026



**PÆN OG VELINDRETTET FAMILIEVILLA, MED EN SKØN HAVE – BELIGGENDE CENTRALT I TOMMERUP ST. OG TÆT PÅ DEJLIG NATUR**

Drømmer du om et liv på en rolig vej, med en skov som nær nabo og med alt, du har behov for i dagligdagen, inden for kort afstand – indkøbsmuligheder, børneinstitutioner, skole og et sprudlende foreningsliv? Så er denne villa på 150 velindrettede boligkvadratmeter måske det helt rette for dig.

Fra Tommerup Stationsby kan du på bare 8 minutter tage toget til Odense C, ligesom du hurtigt kan ramme motorvejsnettet, der forbinder dig med resten af landet. Samtidig er du omgivet af den skønneste natur med skov, dyr på fold og gode vandreruter lige i nærheden.

Fra entréen træder du ind og får et skønt kig gennem huset, hvor de lyse rum og de fine gulve straks byder dig velkommen. På højre hånd ligger et gæstetoilet med charmerende retrofliser, der giver rummet karakter.

Den rummelige vinkelstue er et skønt rum med en dejligt lysindfald og god plads til både spiseafdeling og en hyggelig sofaafdeling. Fra stuen er der udgang til en stor udestue, som i den grad forlænger udesæsonen. Her kan hyggen nemt flyttes ud, og herfra er der videre adgang til terrassen og haven.

Fra stuen går du videre ind i køkkenet, som fremstår lyst med masser af opbevaringsplads, fine hvide fliser langs bordkanten og et vindue, hvorfra du kan kigge ud mod skoven og følge årstidernes skiften, mens du ordner dagens måltider. I forbindelse med køkkenet ligger bryggerset med plads til vaskemaskine og tørretumbler i god arbejdshøjde, god skabsplads og egen udgang.

### 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: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026

Via fordelingsgangen finder du tre gode og lyse værelser, hvoraf det ene har smukke, indbyggede skabe langs hele den ene væg. I gangen ligger også badeværelset med indbygget badekar og retro blå fliser på væggene, kombineret med lyse fliser på gulvet.

Haven er en skøn oase med flotte træer og buske og en stor, dejlig græsplæne, hvor der er plads til leg og udeliv. Har du grønne fingre vil der her være rig mulighed for at dyrke dine egne tomater, agurker og måske lidt ekstra grønt til sommerens måltider. Her er der plads til både afslapning, haveliv og lange dage under åben himmel.

Med til huset følger en stor garage samt skur og værksted, som giver gode muligheder for både opbevaring og hobbyprojekter.

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



Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

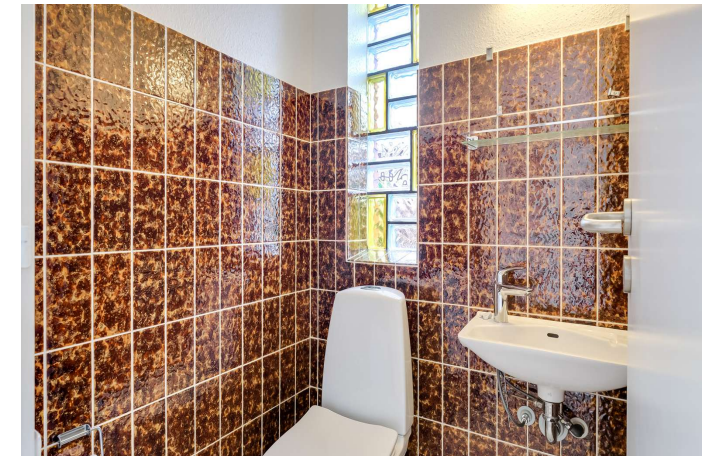
Dato: 08.04.2026



Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026





Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

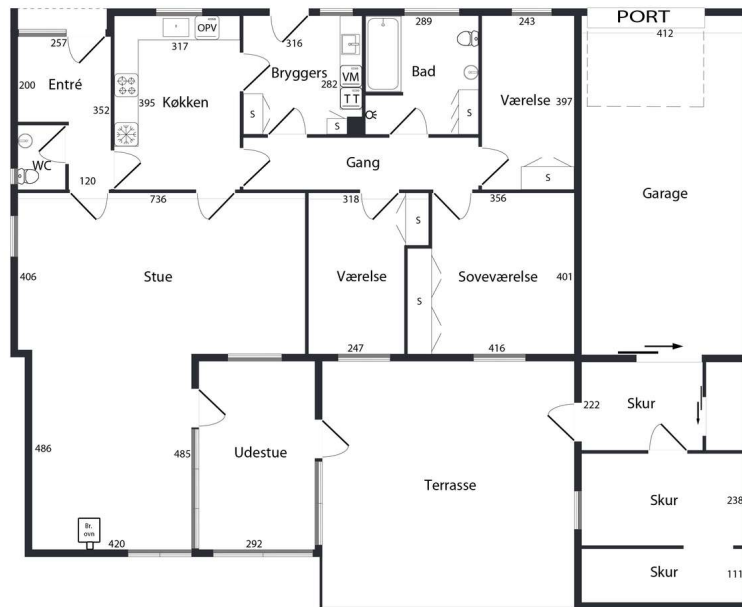
Dato: 08.04.2026



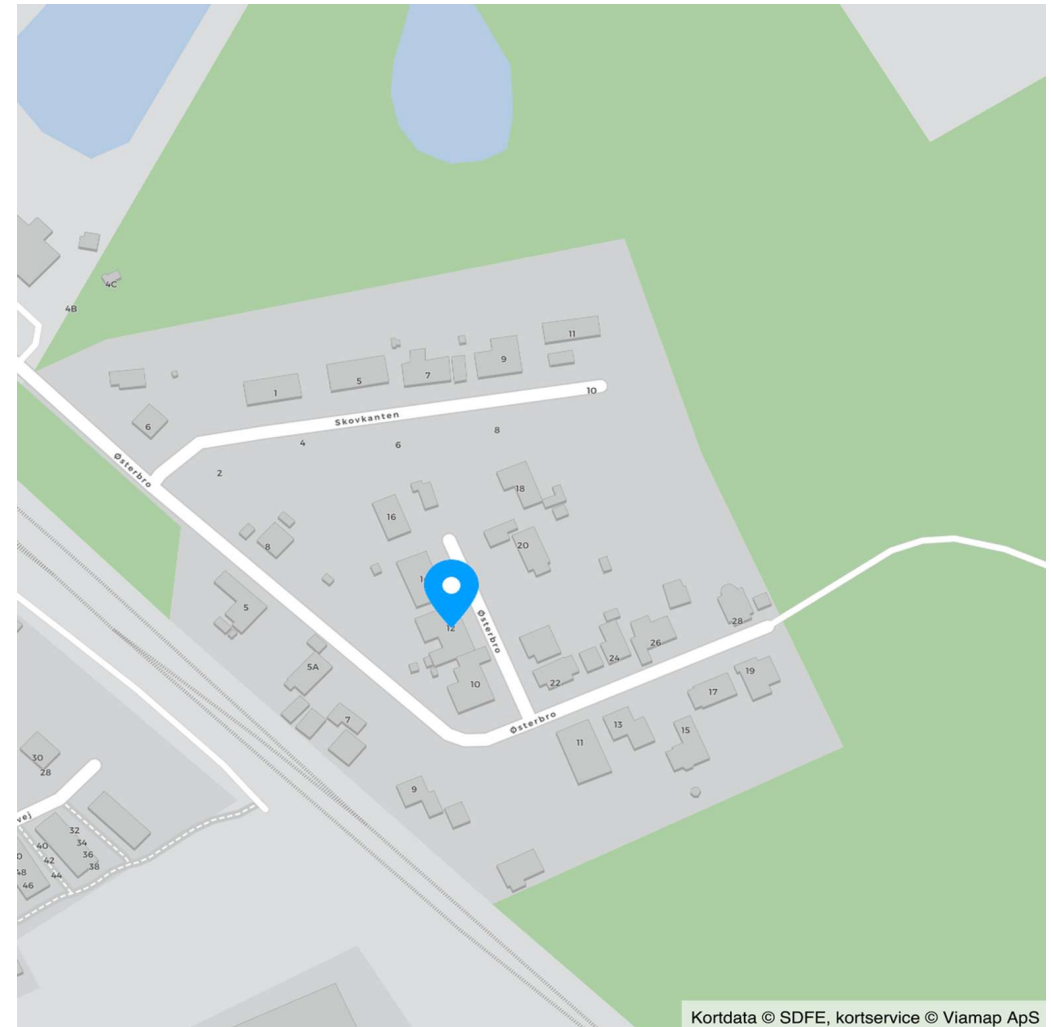
Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTOYEN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 1fe Tallerupgård, Tommerup  
BFE-nr.: 2628061  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.160.000  
Grundværdi: 389.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 928.000  
Grundlag for grundskyld: 311.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 872 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 35 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: 18.08.1914 - Dok om vandløb mv
- Nr. 2: 08.10.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 28.08.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 28.08.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 20.09.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 3.1.B.4 - Boligområde, Østerbro i Tommerup St.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

TS51 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Forsyningsforbud:

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

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

**Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 28 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.733	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.485	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.407
Skorstensfejer	kr.	241	I alt	kr.	1.716.457
Jordflytningsgebyr	kr.	29			
Rottebekæmpelse	kr.	157	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.		
Husforsikring	kr.	5.983			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.371			

**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: Østerbro 12, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 540G7137  
Ejerudgift/md.: kr. 1.531

Dato: 08.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# 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.