

REAL



Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.786	Grund m ²	1.251
Byggeår	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **540H7171**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026



SMUK, MODERNISERET OG HELT INDFLYTNINGSKLAR EJENDOM, MED ET FANTASTISK UDEMILJØ OG EN GOD BELIGGENHED

I den hyggelige Tommerup Stationsby finder I denne charmerende villa, der på fineste vis kombinerer klassisk stemning med moderne komfort. Huset fremstår overalt lyst og indbydende med flere større istandsættelser udført inden for de seneste år, hvilket blandt andet inkluderer nyt tag, nye vinduer, yderdøre og tagvinduer fra 2024. Resultatet er et tidssvarende hjem fuldt af atmosfære, som skaber de absolut bedste rammer om hverdagen.

Indenfor byder boligens stueplan på en praktisk og veldisponeret planløsning. Entréen leder jer ind til et lyst bryggers med god plads til opbevaring, hvorfra der er adgang til et elegant badeværelse, som blev renoveret i 2024 med elementer fra HTH samt gulvvarme. Husets centrale rum er det nydelige køkken med grønne elementer og flotte messingdetaljer, der inviterer til madlavning og hyggeligt samvær. Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet og videre til stuen, hvor nye gulve fra 2023 skaber en varm atmosfære, mens lyset strømmer ind.

På første sal finder en repos og tre gode værelser med bevarede, originale trægulve, som er helt ideelle til soveværelse, børneværelser eller kontor.

Fra stuen fører dørene direkte ud til en stor træterrasse fra 2025, som hurtigt bliver et naturligt samlingspunkt med masser af plads til afslapning og hyggelige sammenkomster. Selve haven er dejligt frodig samt ugeneret, så I får rigelig plads til leg og udeliv i fuldstændig fredelige omgivelser. Ejendommen fuldendes desuden udenfor af et stort og praktisk udhus, der er perfekt til opmagasinering.

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: Jesper Hviid



Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026

Beliggenheden er yderst attraktiv for jer, der ønsker en bekvem hverdag i smukke rammer. I bosætter jer i kort gåafstand til den rolige skov, mens hverdagens øvrige fornødenheder i form af både daginstitution, skole, offentlig transport og gode indkøbsmuligheder ligeledes er placeret tæt på jeres nye hjem.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning!



Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026

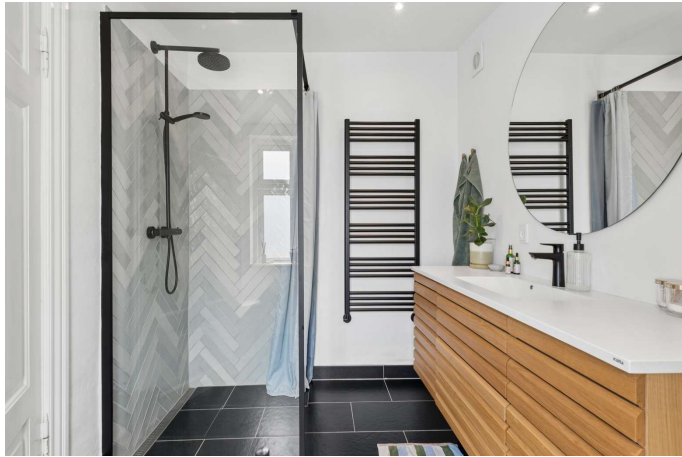




Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026





Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026



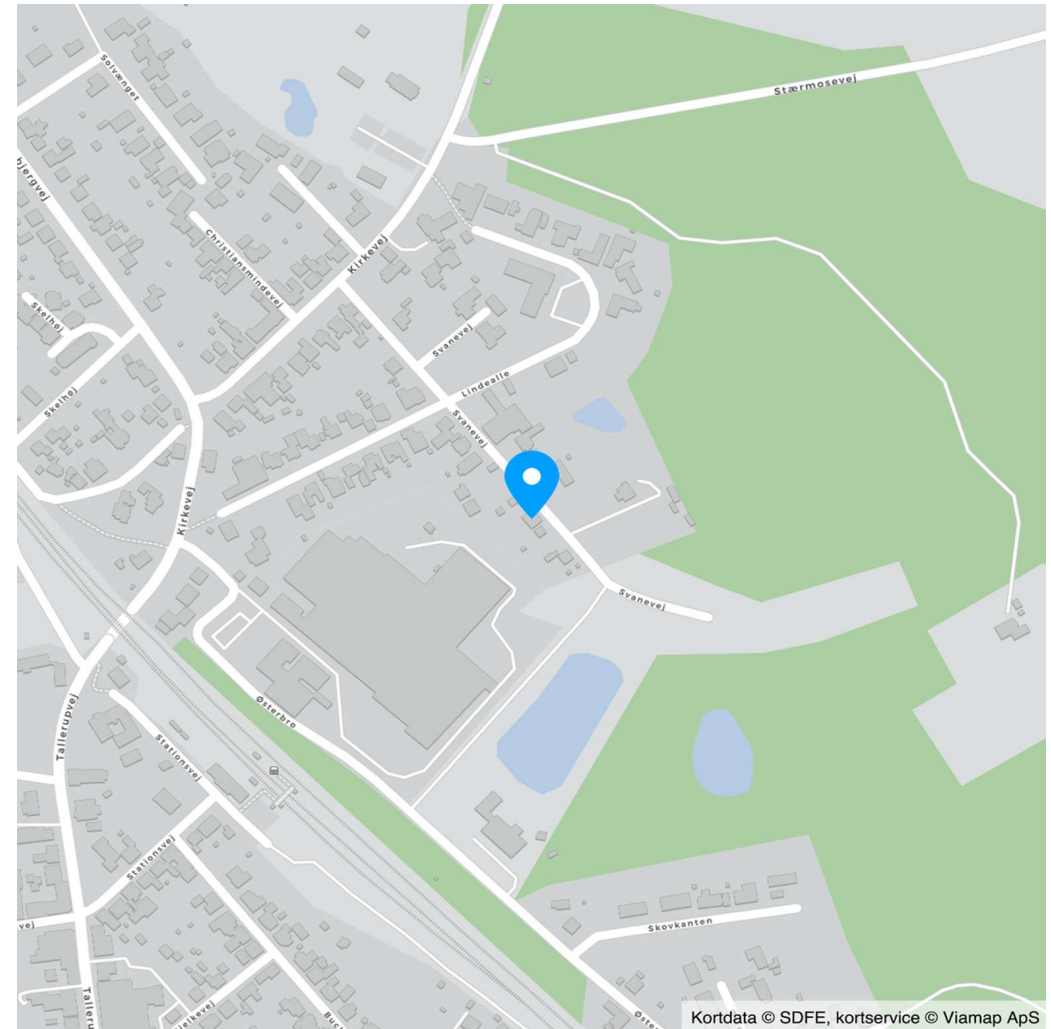
Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2bm Bågegård, Tommerup
BFE-nr.:	2627548
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.177.000
Grundværdi:	663.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	941.600
Grundlag for grundskyld:	530.400

Arealer**

Grundareal:	1.251 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Udhus:	20 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 28.08.1934 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, Vedr 2BY

Planer

Kommuneplan 3.1.B.3 - Boligområde Tommerup St
Lokalplan - Bolig- og erhvervsområde ved Svanevej i Tommerup St.

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, Fryser, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.600 Forbrug: 17 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.802	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.940	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr.	2.219.212
Rottebekæmpelse	kr.	123			
Husforsikring	kr.	6.799	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	kr.	21.438			

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: Svanevej 11, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540H7171
Ejerudgift/md.: kr. 1.786

Dato: 18.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.170.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

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.