



Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.575.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.666	Grund m2	869
Byggeår/ombygget	1965/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **540P6887**

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: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE VILLA MED GOD PLADS OG SKØN HAVE, BELIGGENDE I TOMMERUP ST.

I Tommerup Stationsby, kun ca. otte minutters togtur fra Odense C, finder du denne skønne villa, som byder på 150 boligkvadratmeter og derudover en god kælder på 90 m². Her bor du tæt på skov og natur, hvilket giver rig mulighed for gåture, motion og leg i grønne omgivelser. Tommerup Stationsby tilbyder alt, hvad du har brug for i hverdagen: dagligvarebutikker, skole, børneinstitutioner, svømmehal, fodboldbaner og en sportshal – alt sammen inden for gå- eller cykelafstand.

Når du træder ind i huset, mødes du af en lys og rummelig entré, hvor der er masser af plads til sko og overtøj. Man mærker med det samme charmen og sjælen i huset, bl.a. med den smukke trappe, der fra entréen vil føre dig op til 1. salen. Fra entréen er der desuden en trappe til kælderen, adgang til et lyst og velholdt gæstetoilet og fortsætter du ligeud, træder du ind i husets køkken-alrum.

Køkkenet har lyse låger og tilbyder masser af opbevaringsplads. Der er også rigeligt med bordplads, så du kan forberede aftensmaden, mens du nyder lyset fra det store vindue. Alrummet rummer desuden en hyggelig spiseplads med udsigt ud over haven, og ved det store vinduesparti kan du indrette en stemningsfuld sofakrog. Rummet har gennemgående lyst gulv, som binder det hele sammen.

Fra alrummet fører en dobbelt glasdør ind til husets nuværende tv-stue – endnu et stort og lyst rum. Herfra er der udgang til et skønt udemiljø, der primært består af glas, hvilket forlænger udesæsonen markant. Herfra er der udgang til den sydvendte terrasse og haven.

På første sal finder du tre gode værelser, som forbindes af en rummelig repos med indbyggede skabe. Værelserne har en god størrelse og en fantastisk udsigt over byen og med skoven som bagtæppe. Det største værelse har desuden adgang til en lukket balkon.

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: Jannick Willumsen



Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026

Kælderen byder på to store disponible rum, et viktualierum samt et badeværelse. På badeværelset finder du bruseniche og et større spabad, hvor du kan slappe af efter dagens arbejde. Her finder du også plads til vaskemaskine og tørretumbler. De to disponible rum rummer mange muligheder og kan for eksempel indrettes til hobbyrum, legerum, hjemmebiograf eller evt. et liberalt erhverv, og udnytte den separate indgang fra husets garage.

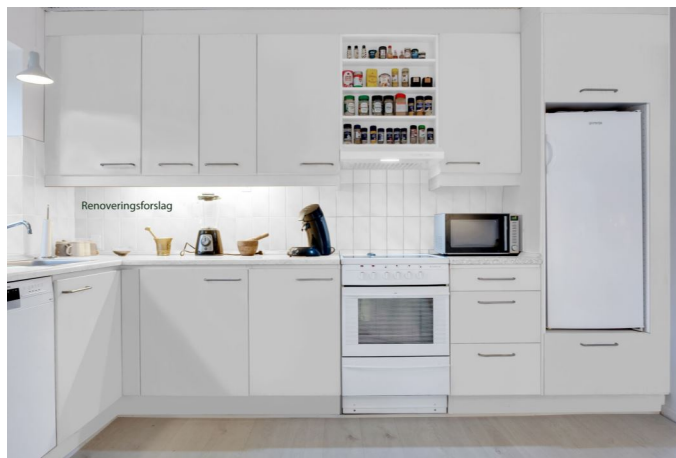
Husets have ligger skønt og ugeneret. Sidder du på terrassen i solskin, er du afskærmet og kan ugeneret nyde roen og privatlivet. Går du op til havens højeste punkt ved det lille redskabsskur, kan du nyde solnedgangen, freden og udsigten over området. Der findes smukke træer og buske i haven, bl.a. et fantastisk æbletræ og et blommetræ.

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

Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

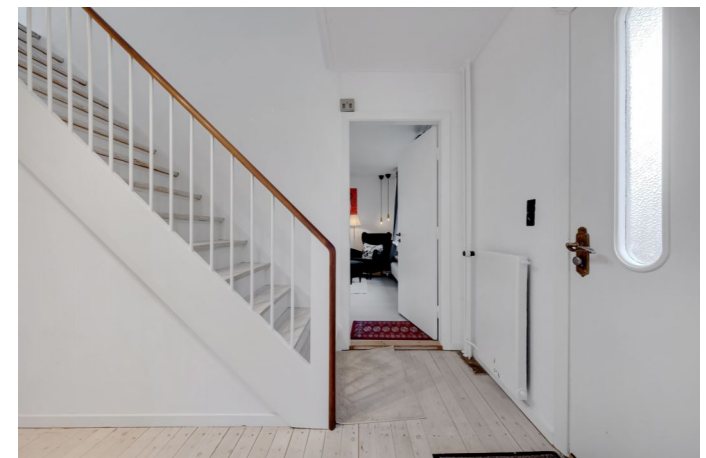
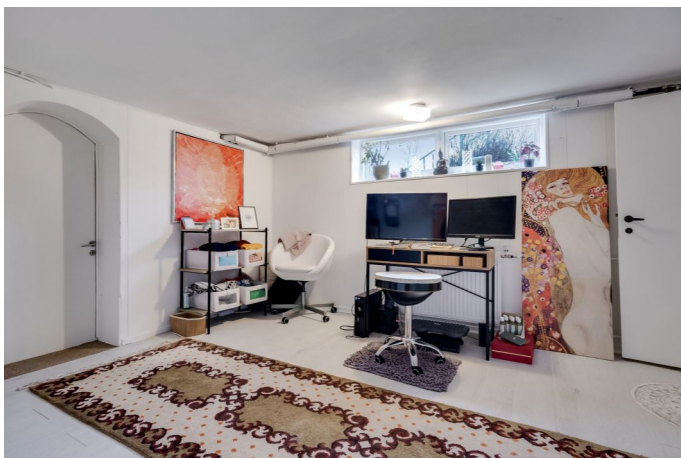
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

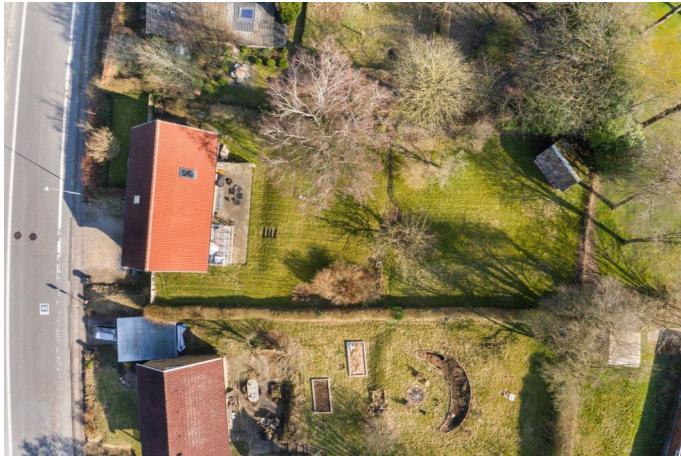
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

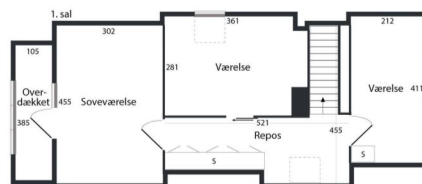
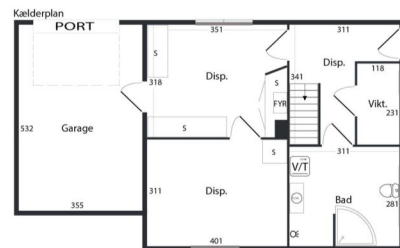
Dato: 29.01.2026



Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUFOTO.VN

Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
 Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2 bt Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	2628170
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.453.000 kr.
Grundværdi:	473.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.162.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	378.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	869 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Udhus:	6 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. 18.12.1946 lbnr. 4174-34 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive teglværk eller at levere ler til teglværksbrug, Vedr 37H Filnavn: 34_L-H_644
 Nr. 2 lyst d. 10.09.1949 lbnr. 2386-34 Tillægstekst Dok om udstykningsplan mv, Vedr 2H Filnavn: 34_H-H_158

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Parkvejsområdet i Tommerup St.
 Planstrategi 2023
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

TS05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme (gammel elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Wasco), Komfur (Cylinda), Køle-/fryseksab (Gorenje), Fryser (Wasco), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 39.400 Forbrug: 32,45 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.928	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.575.000
Grundskyld	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	5.309	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.594.100
Jordflytning	kr.	28	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.	113			
Ejerudgift i alt 1 år		19.987			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.476 md./ 101.715 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.812 md./ 81.746 år v/26,10%
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: 29.01.2026
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: Lilleskovvej 58, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 540P6887
Ejerudgift/md.: kr. 1.666

Dato: 29.01.2026

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:

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.