

# Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **220** |
| Kontant | **1.895.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **2.237** | Grund m$^2$ | **1.032** |
| Byggeår/ombygget | **1964/1975** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **540W7275**

**RealMæglerne** Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000
Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237
Dato: 14.11.2026



**Rummelig villa med skønne opholdsrum, stor have og masser af plads**

Velkommen til Toftelundsvej 10 – en indbydende og rummelig villa på hele 220 m², hvor der er plads til både familieliv, gæster og de gode stunder.

Boligens naturlige samlingspunkt er de store og lyse stuearealer, hvor den åbne indretning skaber en dejlig fornemmelse af rummelighed. Her er god plads til både en hyggelig sofagruppe og en stor spiseafdeling, hvor familien kan samles omkring måltiderne, og hvor gæster kan inviteres indenfor.

De store vinduespartier sørger for et flot naturligt lysindfald, mens den charmerende indretning med trælofter og de gode proportioner giver rummene en varm og hjemlig atmosfære. Fra stuerne er der en naturlig forbindelse til boligens øvrige opholdsarealer og videre ud mod den overdækkede terrasse.

Køkkenet ligger praktisk i forbindelse med opholdsrummene, så hverdagens aktiviteter kan foregå i en naturlig sammenhæng. Centralt i boligen finder I desuden bryggers, badeværelse og gæstetoilet, hvilket giver en god og funktionel indretning med de praktiske faciliteter samlet omkring husets kerne.

Boligen rummer ud over stuerne 3 gode værelser, som kan anvendes fleksibelt alt efter familiens behov. Her er plads til børn, hjemmekontor, gæster eller hobbyer. Den generøse boligstørrelse på 220 m² giver samtidig mulighed for at indrette sig med god luft omkring sig og skabe forskellige zoner til både fællesskab og privatliv.

Når I træder udenfor på Toftelundsvej 10, venter en 1.032 m² stor og veltilplantet grund, hvor modne træer giver haven karakter og en hyggelig atmosfære. Haven fremstår etableret og grøn med gode muligheder for at nyde udelivet gennem årets forskellige årstider.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026

De mange træer og beplantninger skaber en dejlig stemning omkring huset, mens de åbne græsarealer giver plads til både leg, afslapning og forskellige haveaktiviteter. Her er mulighed for at indrette flere hyggelige opholdssteder, anlægge køkkenhave eller blot nyde den grønne oase, som allerede findes.

Den overdækkede terrasse giver samtidig mulighed for at forlænge udesæsonen og nyde haven, selv når vejret ikke helt arter sig. Det er et oplagt sted til en kop kaffe i læ for duggen om morgenen eller til lange sommeraftener med familie og venner.

Til ejendommen hører desuden en carport og et stort værksted, som giver ekstra plads til både bil, opbevaring og hobbyprojekter. Værkstedet er en attraktiv ekstra funktion for den pladskrævende hobby, gør-det-selv-projekterne eller blot behovet for god opbevaringsplads.

Ejendommen har desuden fået skiftet tag omkring år 2000, hvilket er en væsentlig del af ejendommens historik og bidrager til det samlede indtryk af en bolig, der løbende er blevet vedligeholdt og tilpasset gennem tiden.

Toftelundsvej 10 er kort fortalt en villa med plads til livet – store opholdsrum, fleksible værelser, en skøn grøn have og masser af muligheder for at skabe et personligt hjem.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026









**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

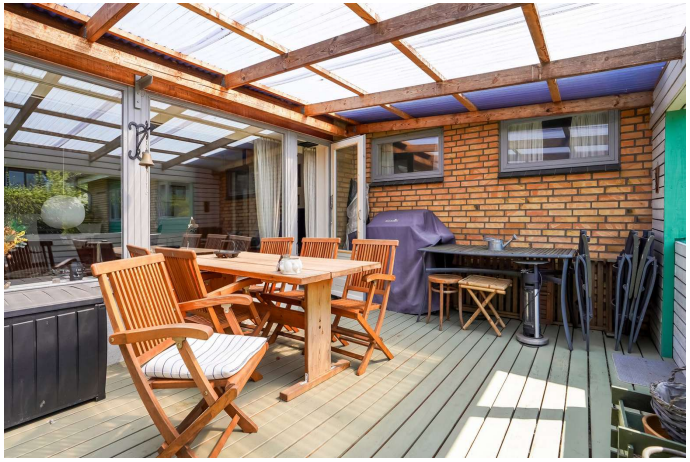
Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026













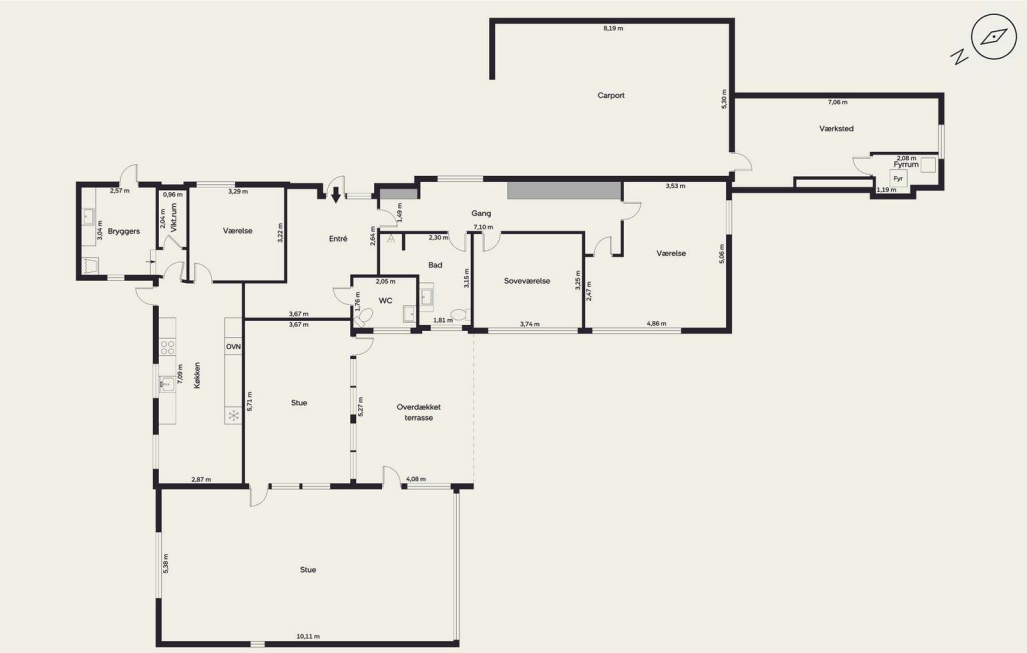

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

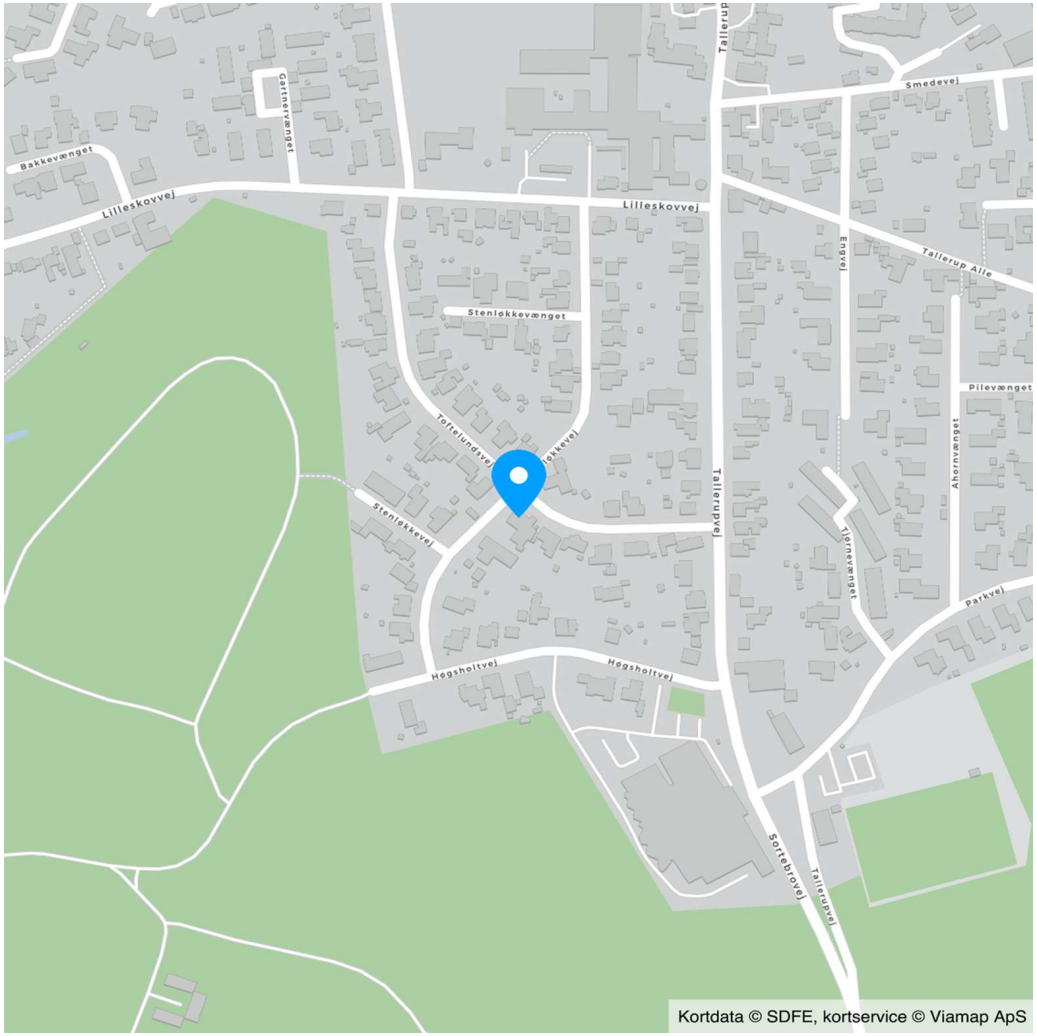
Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Assens |
| Matr.nr.: | 1h Høgsholt Skov, Tommerup |
| BFE-nr.: | 2627815 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1964/1975 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.041.000 |
| Grundværdi: | 589.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.632.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 471.200 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 1.032 m² |
| Boligareal i alt: | 220 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Garage: | 45 m² |
| Udhus: | 18 m² |

** 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.

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

Emhætte (Blomberg), Komfur (Voss), Køleskab (Gorenje), Fryser (Vestfrost), Opvaskemaskine (AEG), Kombi vaskemaskine/tørretumbler (LG), Mikrobølgeovn (Bauknecht), Da ejendommen sælges som et dødsbo, medfølger de tilstedeværende hårde hvidevarer uden ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 28.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 25.04.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 08.08.1964 - Dok om hegn, hegnsmur mv

**Planer**
Kommuneplan 3.1.B.5 - Parkvejsområdet i Tommerup St.

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
TS05 - 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)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.700 Forbrug: 5.245 Kilo træpiller + 4.758 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Pillefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn + Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget i energimærket fordeler sig således:
Træpiller: 17.900 kr.
El til opvarmning: 7.800 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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"

Energimærkning: Energimærke D

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.327 |
| Grundskyld | kr. | 5.277 |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 3.744 |
| Skorstensfejerbidrag | kr. | 1.023 |
| Jordflytningsgebyr | kr. | 29 |
| Rottebekæmeplse | kr. | 197 |
| Husforsikring | kr. | 8.241 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 26.838 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 12.415 |
| I alt | kr. | 1.920.665 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Toftelundsvej 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 540W7275
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 14.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

# 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.