

REAL



Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	280
Kontant	3.495.000	Erhverv m ²	496
Ejerudgift	2.667	Grund m ²	25.411
Byggeår	1840	Energimærke	C + A2010

Sagsnr. **540W7230**

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: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026



Indflytningsklar landejendom med ekstra bolig og utallige muligheder

Drømmer du om at bo midt i den skønneste natur - men stadig tæt på et godt lokalmiljø? Og går du samtidig med drømme om flere generationer under samme tag, udlejning, bed & breakfast eller erhverv hjemmefra? Så er denne unikke ejendom helt sikkert noget for dig. Her får du en total-renoveret og indflytningsklar landejendom, der er fuld af muligheder.

Ejendommen ligger omgivet af marker, hvor landskabet bølger smukt, årstidernes farver skifter, og naturen er helt tæt på. Samtidig er hverdagen nem. Både Tommerup og Tommerup Stationsby ligger få minutter væk med indkøb, skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter. Fra stationen i Tommerup kommer du hurtigt til Odense eller videre mod Jylland, og motorvejen nås på blot 15 minutter.

Udefra emmer den firlængede gård af charme med bindingsværk, sprossede vinduer og klassisk landidyl. Indenfor fortsætter den hyggelige stemning med synlige bjælker, lyse smukke gulve, hvide vægge og gulvvarme i store dele af boligen. Fra entréen er der adgang til tre gode værelser, og videre ind finder du en stor, lys opholdsstue. Smukke glasdøre binder stuen sammen med køkken-alrummet, så rummene opleves åbne og indbydende.

I køkken-alrummet finder du det lyse køkken, som har en stor køkkenø, hvor familien kan samles om madlavning, lektier og gode samtaler. Fra alrummet er der direkte udgang til terrassen, så måltider og hyggelige sommeraftener nemt kan rykkes udenfor.

Fra køkkenet når du fordelingsgangen, hvor du finder et rummeligt og stilrent badeværelse, et praktisk bryggers med viktualierum samt et soveværelse.

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: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026

I den anden længe ligger en dobbeltcarport og en separat bolig med egen indgang. Lejligheden fremstår lys og indbydende med flotte gulve og Troldekt-lofter. I stueplan finder du køkken, badeværelse og et værelse, mens førstesalen rummer en hyggelig stue og yderligere to værelser. Lejligheden er perfekt til udlejning, flere generationer, erhverv eller gæster. Samtidig giver 1. salen på de øvrige bygninger mulighed for yderligere udvidelse.

Den tredje længe byder på en gildesal med store skydedøre, der kan åbnes helt op og dermed lave plads til de helt store fester med op mod 100 gæster. Derudover finder du både lade og værksted med masser af muligheder.

En ekstra lade fungerer i dag som maskinhus, men kan indrettes med hestebokse. De tilhørende marker giver gode muligheder for hestehold eller andet dyrehold.

Haven er en stor og velanlagt nydelseshave med masser af plads til både leg og afslapning. Her finder du flere hyggelige opholdssteder, bl.a. en stemningsfuld bålplads og et isoleret shelter, hvor du kan overnatte. Naturen kommer helt tæt på, og det er ikke usædvanligt at vågne til rådyr, harer eller et rigt fugleliv lige uden for døren. Her får du en ejendom, hvor både drømme, natur og hverdagsliv går op i en højere enhed.



Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026





Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026

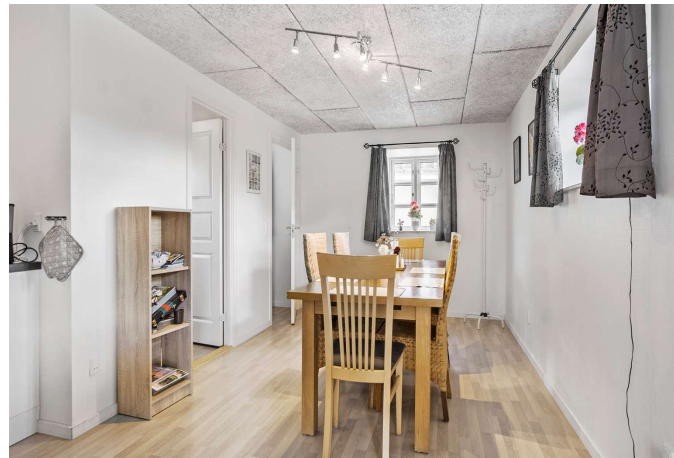




Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026





Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

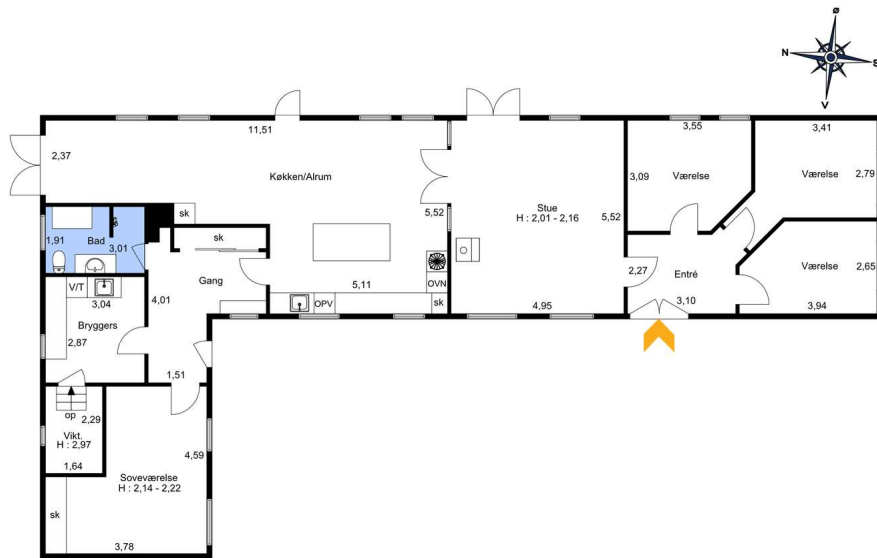
Dato: 09.07.2026



Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



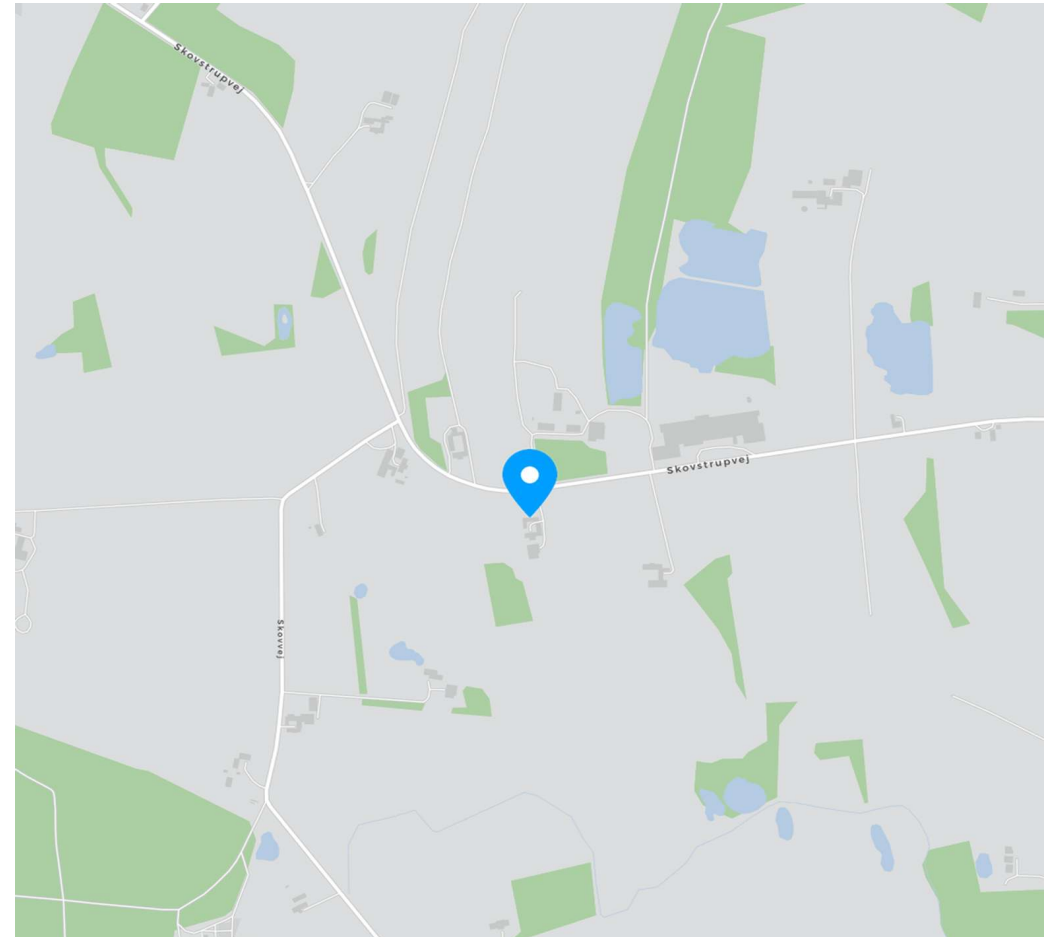
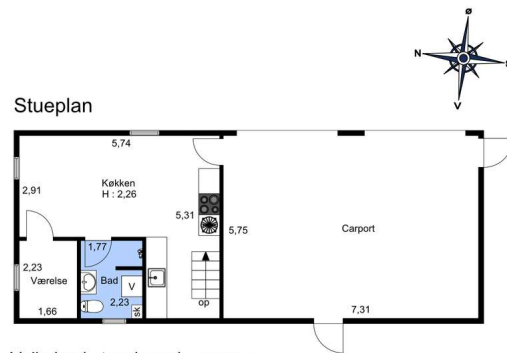
Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026





Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 2a Skovstrup, Tommerup
BFE-nr.: 9557114
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1840

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.579.000
Grundværdi: 680.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.263.200
Grundlag for grundskyld: 544.000

Arealer**

Grundareal: 25.411 m²
- heraf vej 600 m²
Boligareal i alt: 280 m²
- heraf Stuehus til landbrugse- 190 m²
jendom
- heraf Anneks i tilknytning 90 m²
til helårsbolig

Øvrige arealer:

Kælder: 20 m²
Indbygget garage: 119 m²
Erhvervsareal: 496 m²
Garage: 28 m²
Udhus: 15 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.12.1807 - Dok om vej mv, Vedr 2A -
- Nr. 2: 22.11.1978 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 21H
- Nr. 3: 10.03.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3F, 10B, 49D, 45B
- Nr. 4: 18.03.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 18A
- Nr. 5: 27.02.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4C

Planer

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

TO44 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Baltic Pipe:

Ejendommen er helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe

Råstofplaner:

Ejendommen beliggende i et råstofområde

Beskyttede sten- og jorddiger:

Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen

Landbrugspligt:

Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 8.464 kWh elektricitet + 1,6 Kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C + A2010



Adresse: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.442
Grundskyld	kr.	6.093
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejer	kr.	639
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	345
Husforsikring	kr.	14.713
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.005

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
I alt	kr.	3.517.850

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.

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: Skovstrupvej 62, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7230
Ejerudgift/md.: kr. 2.667

Dato: 09.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.089.000
Nr. 7: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.

Landbrugsejendom

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af

en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år.

Vejret

Køber er gjort særligt opmærksom på af matriklerne bag ved ejendommen har vejret af den private vej, der går hen over nærværende matrikel.

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.