



Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	216
Kontantpris	2.695.000	Værelser	9
Ejerudgift	1.837	Grund m2	1.584
Byggear	1907	Energimærke	C

Sagsnr. **540G6901**

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: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

HERSKABELIG EJENDOM MED UDSIGT, SJÆL OG MASSER AF PLADS, BELIGGENDE I TOMMERUP STATIONSBY

Drømmer du om en villa med herlighedsværdi, masser af plads til familieliv og skoven lige om hjørnet – samtidig med, at du har alt til hverdagen inden for kort afstand? Så er denne skønne ejendom måske lige noget for dig. På en højt beliggende grund i midten af Tommerup St. finder man nemlig denne herskabelige og smukke villa, der er rig på originale detaljer og indrettet med detaljerne for øje. Ejendommen er hele 216 boligkvadratmeter fordelt på to etager.

Villaen er fra 1907 og løbende vedligeholdt og renoveret, så den i dag fremstår moderne og lys, men stadig har den originale charme og karakter, der er kendetegnet for perioden. Lækre trægulve, store paneler, højt til loftet og stuk/rosetter pryder rummene i underetagen. Døre og vinduer er skiftet i 2020, væggene er nyligt spartlet og malet, og en ny terrasse er anlagt – du får altså en villa, der bare spiller.

Her kan du gå eller cykle til det hele: indkøb, daginstitutioner, skole og et væld af fritidsaktiviteter. Stationen ligger blot et stenkast væk, og herfra tager det kun ca. 8 minutter med toget til Odense C. Du har også nem adgang til motorvejsnettet.

Entréen byder dig velkommen med god plads og smukke gulve. Herfra åbner huset sig med et skønt lysindfald fra de store vinduer, som går igen overalt. I gangens højre side finder du et lyst gæstetoilet med fine, små gulvfliser. Overfor ligger de to store stuer – den ene med en charmerende karnap, den anden med udgang til en nypudset veranda og videre ud til haven. Her er luft, lys og plads til hele familien. Fra stuen er der adgang til et ekstra værelse, ideelt som legerum eller hobbyrum.

Køkkenet står lyst og lækkert med smukt klinkegulv og ovn i god arbejdshøjde. Her er plads til spisebord til hele familie og her er gulvvarme. Ved siden af ligger et praktisk bryggers med egen udgang – og længere henne er et anvendeligt værksted eller viktualierum.

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: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025

Førstesalen rummer en lyst repos og hele seks værelser. Et af dem har udgang til en stor altan med vid udsigt – en smuk påmindelse om, at villaen ligger på en bakke. Ét værelse har mange indbyggede skabe og er oplagt som walk-in. Derudover er der rum til både børneværelser, kontor og gæsterum. Badeværelset er rummeligt, lyst og velindrettet.

Haven er en kuperet oase med blomsterbede, træer, buske og masser af plads til leg og udeliv. Her er både nedgravet trampolin, gynger i træerne og skønne kroge i læ for vinden. Den store fliseterrasse og den hyggelige havestue med nyt tag og dør forlænger udesæsonen og giver dig mulighed for at nyde haven året rundt. Derudover er her stor indkørsel og en lukket garage med god opbevaringsplads.

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

Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025



Trappe



Gang



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025



Køkken



Køkken



Værelse



Toilet



Trappe



Repos

Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025



Soveværelse



Walkin closet



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025



Badeværelse



Bryggers



Terrasse



Facade



Terrasse



Have

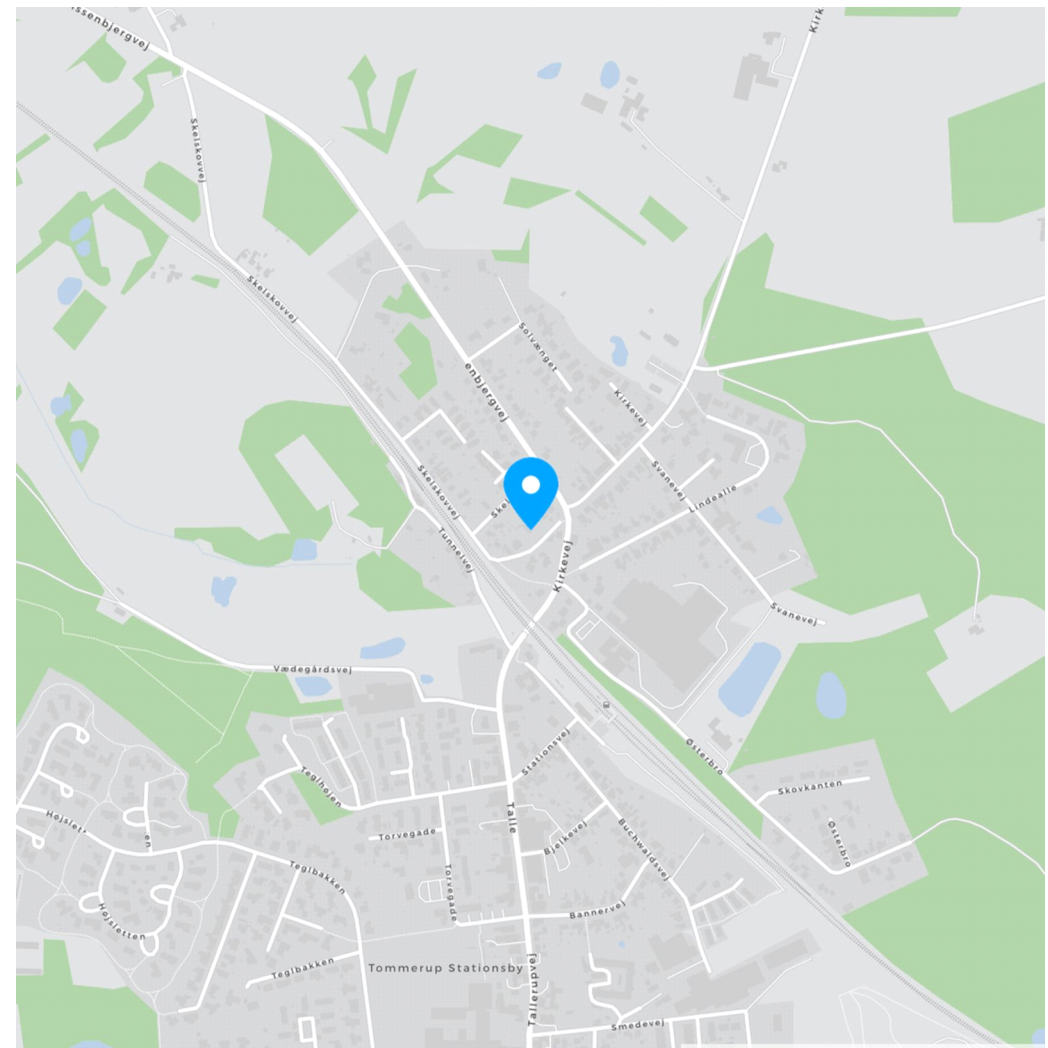
Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOL-FOTO 11N



Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
 Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 2 e Bågegård, Tommerup
 BFE-nr.: 2627487
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej og privat vej
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1907

Arealer*

Grundareal: 1.584 m²
 - heraf vej 260 m²
 Boligareal i alt: 216 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 90 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 10 m²
 Garage: 42 m²
 Udhus: 44 m²
 Udhus: 22 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.472.000 kr.
 Grundværdi: 414.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.177.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 331.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
 www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Falmec), Kogeplade (Point), Ovn (AEG), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.05.1917 lbnr. 872-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 2 lyst d. 27.09.1917 lbnr. 1837-34 Tillægstekst Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv
 Nr. 3 lyst d. 15.01.1938 lbnr. 2763-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1B
 Filnavn: 34_H-H_604
 Nr. 4 lyst d. 13.03.1971 lbnr. 4202-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34_Æ-H_222
 Nr. 5 lyst d. 13.03.1971 lbnr. 4203-34 Tillægstekst Dok om forbud mod adgang mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 34_Æ-H_222

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune (forslag)
 Boligområde Tommerup St
 Boligområde Tommerup St
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

TS18 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
 TS19 - 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 el-varme. (gammeldags el-varme).

Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 29,73 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende med privat fælles vej på matriklen. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen. I den forbindelse gøres køberne særligt opmærksom på at ejendommen Skelskovvej 5, 5690 Tommerup (2ck Bågegård, Tommerup), har vejret/vejadgang, således at de de kan komme op til deres ejendom, via nærværende ejendom. Se bilag "Kort over vejforsyning".



Adresse: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.006	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	3.709	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.440
Husforsikring	kr.	7.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	2.727.490
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.	184			
Ejerudgift i alt 1 år		22.047			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.226 md./ 170.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.440 md./ 137.285 år v/27,08%
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 3 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: 29.10.2025
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: Skelskovvej 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 540G6901
Ejerudgift/md.: kr. 1.837

Dato: 29.10.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.215.000	1.244.689	1.230.122	DKK	2,24	37.331	27,00	3,17			Nej	

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.