

Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**132**
Kontant	**1.145.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.709**	Grund m²	**1.110**
Byggeår	**1915**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **540W7309**

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



Charmerende villa med skøn have, gode disponible rum og hyggelig pavillon

På Østerbro 7 i Tommerup finder I denne charmerende og velholdte villa, hvor en hyggelig atmosfære, en funktionel indretning og en dejlig have går hånd i hånd. Her får I en bolig med masser af muligheder, gode ekstra kvadratmeter til hobby og opbevaring samt skønne udendørsarealer, der indbyder til både afslapning og hyggelige stunder.

Indenfor byder boligen på en lys og indbydende atmosfære, hvor de gennemgående trælofter tilfører varme og karakter til rummene. Husets naturlige samlingspunkt er det hyggelige køkken-alrum, hvor køkkenet fremstår med lyse træfronter og god skabsplads. Her er der fin plads til spisebordet, og brændeovnen bidrager til den hyggelige stemning på kølige dage. I forlængelse heraf finder I den separate stue, som har et dejligt lysindfald og god plads til både sofagruppe og afslapning. Stueplan rummer desuden et værelse, som kan anvendes efter ens behov, samt direkte adgang herfra til husets badeværelse.

På førstesalen venter et stort og lyst opholdsrum med synlige trædetaljer og flere gode vinduer, som sikrer et skønt lysindfald. Her er der rig mulighed for at indrette sig med eksempelvis hjemmekontor, hobbyområde eller en ekstra hyggelig opholdsafdeling. Etagen byder desuden på et separat værelse.

Til ejendommen hører også gode disponible rum, værksted og kælder, som giver ekstra plads til opbevaring og forskellige fritidsinteresser. Hertil kommer carportfaciliteter, der fuldender de praktiske rammer omkring ejendommen.

Udenfor venter en dejlig, grøn have med en stor græsplæne, velanlagte bede og god plads til udelivet. Her kan sommerdagene nydes på terrassen, mens den charmerende, fritliggende pavillon skaber et helt særligt sted til hyggelige stunder med familie og venner.

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

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026

Haven fremstår velplejet og byder på flere hyggelige kroge, hvor både solen og de rolige omgivelser kan nydes.

Med beliggenheden i Tommerup får I samtidig en god base for hverdagen med adgang til byens faciliteter og de naturskønne omgivelser, som kendetegner området.

Alt i alt en charmerende ejendom med en varm atmosfære, mange anvendelsesmuligheder og skønne udendørsrammer – en bolig, der skal opleves!

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Køkken alrum



Stue



Stue

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Vaskerum



Disponibel

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



Værksted



Facade



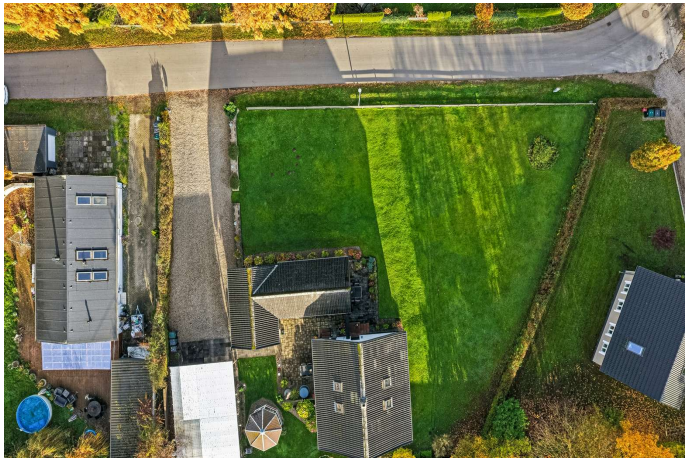
Udestue



Terrasse



Have



Luftfoto

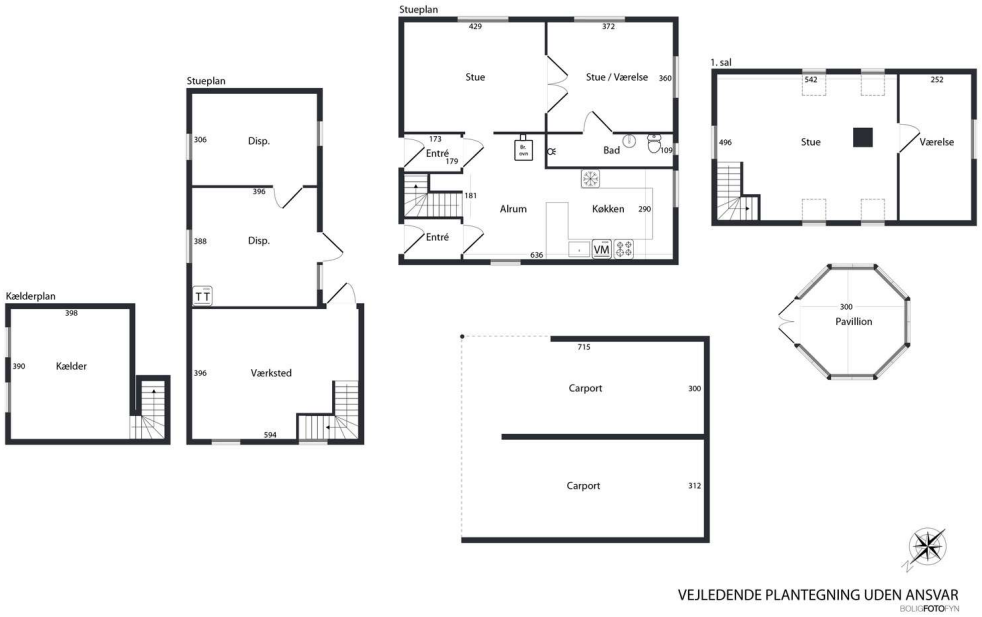
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

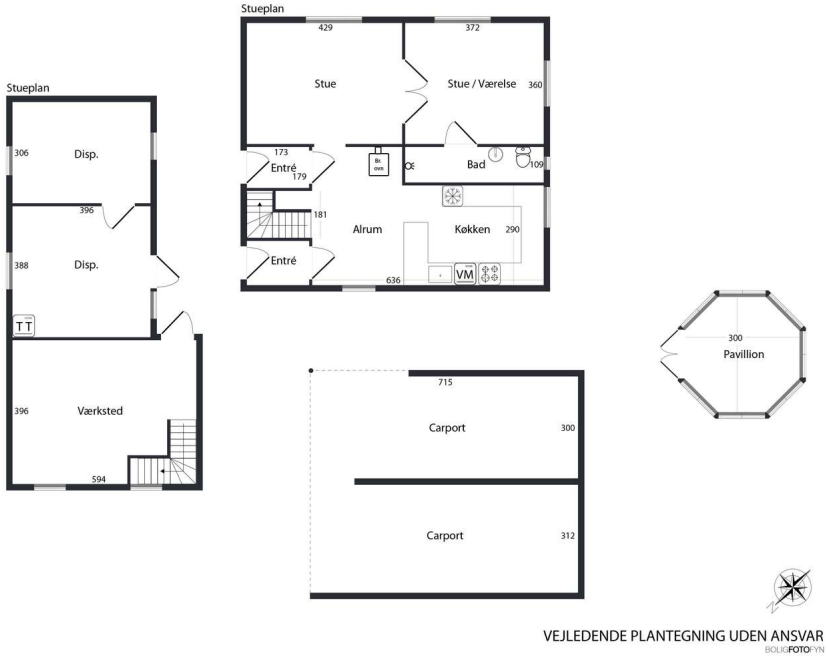
Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN

Plantegning



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOFYN

Plantegning

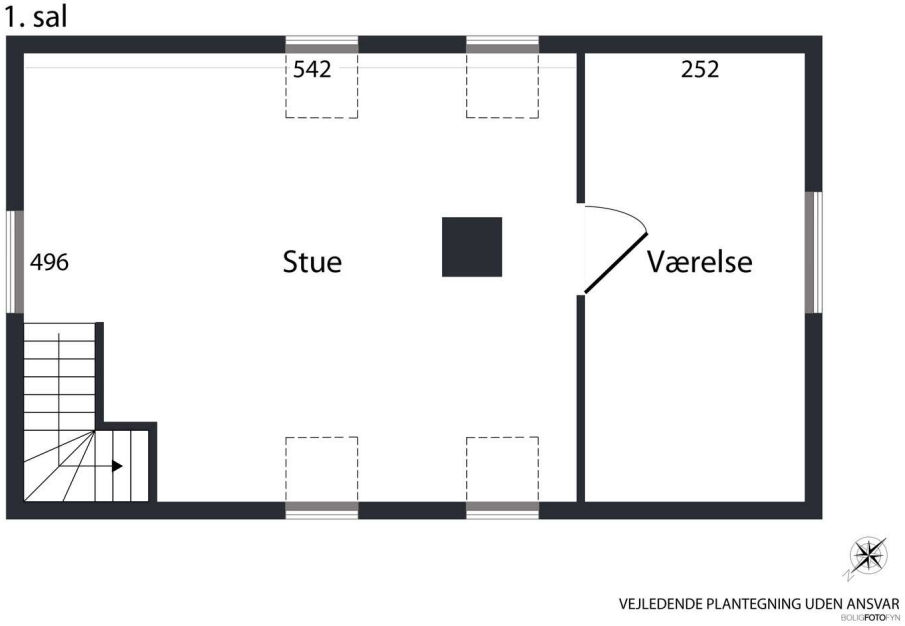
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

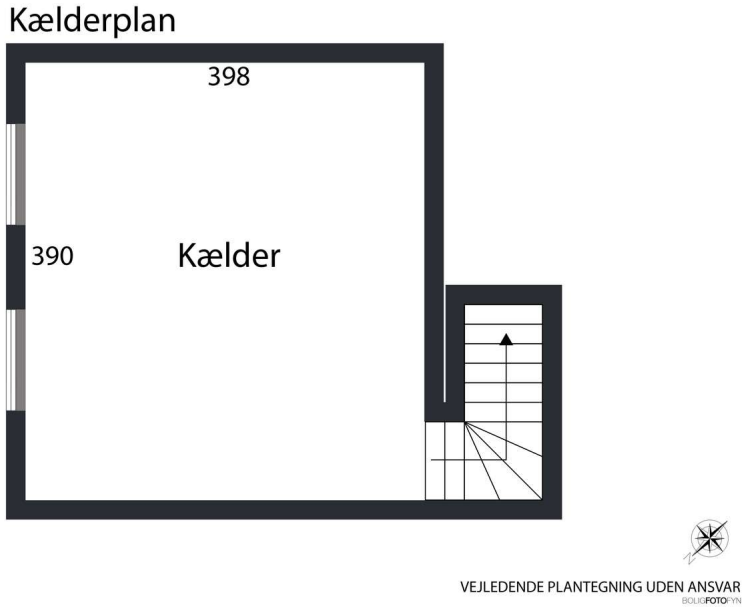
Adresse: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



Plantegning



Plantegning

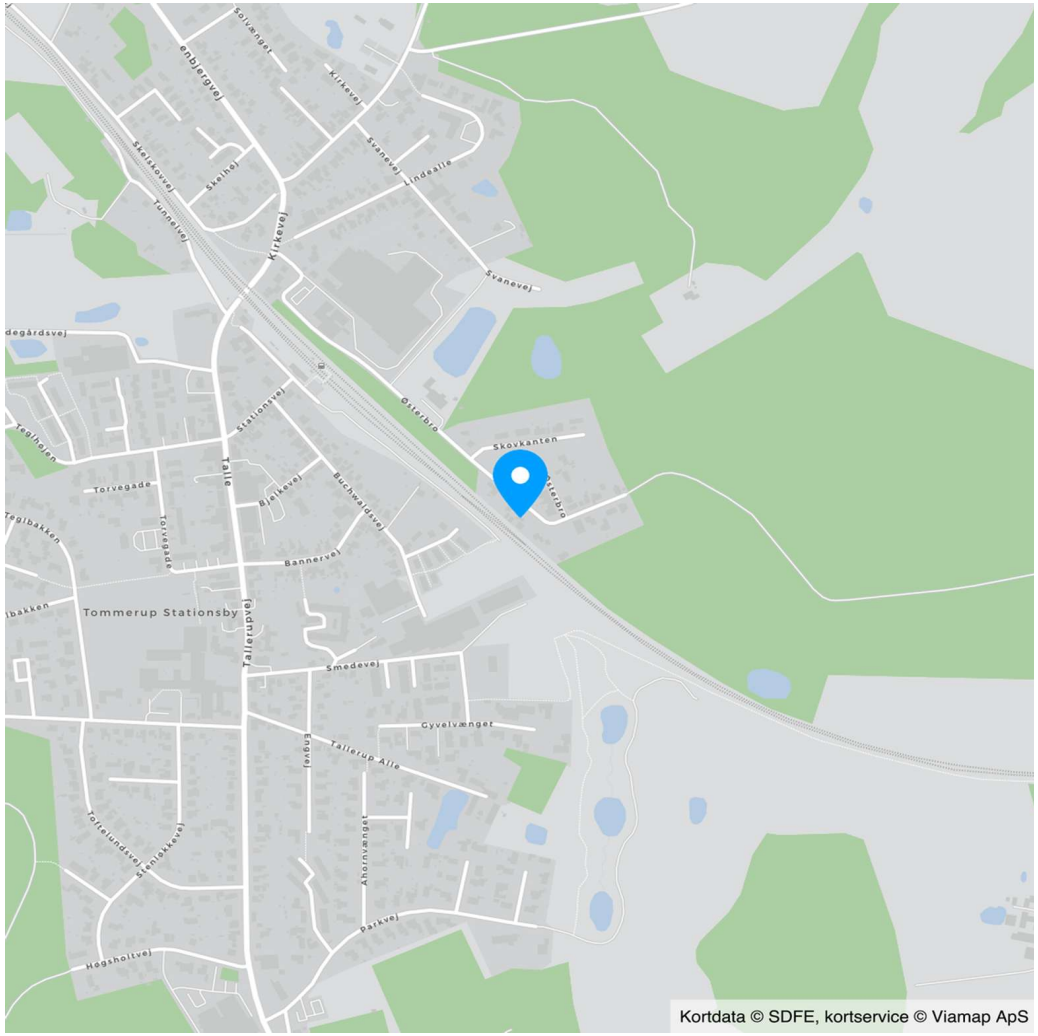
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026



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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1z Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	2627923
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1915

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	944.000
Grundværdi:	417.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	755.200
Grundlag for grundskyld:	333.600

Arealer**

Grundareal:	1.110 m^2
Boligareal i alt:	132 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	7 m^2
Udhus:	52 m^2
Carport:	47 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.

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

Emhætte, Komfur, Køleskab, Fryser, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.06.1911 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 29.03.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 30.04.1996 - Dok om fjernbanen Nyborg-Middelfart mv, Se akt

Planer
Kommuneplan 3.1.B.4 - Boligområde, Østerbro i Tommerup St.
Lokalplan - Støjskærme langs Jernbanen i Tommerup

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)

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 34.400 Forbrug: 35 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Brændeovne med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber 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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7309
Ejerudgift/md.: kr. 1.709

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.852
Grundskyld	kr.	3.736
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejerbidrag	kr.	441
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmeplse	kr.	155
Husforsikring	kr.	8.558
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.513

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.145.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	1.162.750

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: Østerbro 7, Tommerup St, 5690 Tommerup Kontantpris: kr. 1.145.000	Sagsnr.: 540W7309 Ejerudgift/md.: kr. 1.709	Dato: 13.11.2026

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:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.120.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.