



Bystævnevej 2, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.696.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.198	Grund m2	2.463
Byggear/ombygget	1956/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7096**

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: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

PRAGTFULD TREPLANSVILLA MED SOL, PLADS OG UNIK HAVEOplevelse

Nu kan du og familien blive de heldige ejere af denne veldisponerede og indflytningsklare villa på Bystævnevej 2 i Tommerup – et hjem, hvor god plads, gennemtænkte løsninger og en helt særlig have går op i en højere enhed. Med nøglerne til dette hjem får I en bolig, hvor både bolig- og uderum er nøje tænkt sammen, så hverdagens øjeblikke får lov at udfolde sig, samtidig med at der er masser af kvadratmeter at indrette præcis efter egne ønsker.

Villaen er opført i 1956 og fremstår i dag både velholdt og moderne efter løbende moderniseringer siden 2008. Allerede ved ankomsten mærkes husets varme og imødekomende udtryk. Den rummelige entré byder velkommen og leder jer videre ind i hjemmets naturlige samlingspunkter.

Stueplanet er skabt til nærvær og samvær. Her åbner stuen sig med flotte gulve, god loftshøjde og plads til både sofagruppe og familieliv omkring den hyggelige brændeovn – et oplagt samlingspunkt på kolde vinteraftener. Køkken-alrummet er indrettet med et stilrent Vordingborg-køkken, hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Her kan madlavningen foregå, mens samtalerne flyder frit mellem køkken og spiseplads – ideelt til både hverdag og hyggelige samlinger med familie og venner. Stueplanet fuldendes af et stort og elegant badeværelse med smukke, store fliser og detaljer, der skaber en stemning af hverdags luksus.

På 1. salen finder I tre rummelige værelser, ideelle som børneværelser og en separat forældreafdeling. Værelsesafdelingen er placeret adskilt fra de fælles opholdsrum, hvilket giver både privatliv og fleksibilitet, samtidig med at hjemmets samlingspunkter forbliver let tilgængelige. Værelserne tilbyder perfekte rammer til børnefamilien eller dem, der ønsker fleksible rum til kontor, gæster eller hobby. Kælderplanet byder på yderligere anvendelige kvadratmeter med to disponible rum, vaskerum og et badeværelse med separat brus, hvilket giver ekstra plads og funktionalitet.

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: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026

Haven, der inviterer til udendørsliv og hyggelige stunder

Udover en fantastisk bolig kan du også nyde godt af den magi ejendommens have udfolder. Haven, som let tilgås fra stueplanet, fungerer som en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og skaber en følelse af frihed og ro. Store hasselnøddetræer, æble- og pæretræer samt et imponerende moreltræ giver mulighed for at plukke frugt direkte fra haven i sommermånederne, mens forårets blomster – krokusser, erantisser, violer og anemoner – fylder haven med farver og liv.

Haven er gennemført indrettet med både nydelse og funktion for øje. Omkring terrasserne ligger en frodig prydhave med blomster, grønne planter, idyllisk dam og hyggelige kroge, der inviterer til afslapning, leg og samvær. Baghaven er tilbagetrukket med plads til køkkenhave og dyrkning, og et lille, hyggeligt drivhus indbyder til stille stunder med jord under neglene. Hele haven er anlagt til nem vedligeholdelse – her skal tiden bruges på at nyde, ikke arbejde – og naturlige hegn skaber private rum, samtidig med at haven føles åben og indbydende.

Ejendommens solrige placering er helt ideel: Morgensolen strømmer over terrassen på husets forside og skaber de perfekte rammer om dagens første kop kaffe, mens haven gennem dagen fyldes med varme og lys, der fremhæver blomster, prydplanter og træernes frodighed. Terrassen på husets bagside bades i sol fra formiddag og frem til aftenen, hvilket gør loungeområdet med integreret grillplads til et indbydende sted til lange sommeraftener, hyggelige grillmiddage eller stille stunder med en god bog. Haven rummer desuden en indbydende forhave med smukt lavendelbed, der elegant indrammer haven mod vejen og tilføjer farve, duft og karakter. Indkørslen giver plads til flere biler og gør både hverdag og besøg nemt og bekvemt.

Attraktiv beliggenhed tæt på skole og rekreative områder

Beliggenheden på Bystævnevej kombinerer tryghed, natur og nem adgang til hverdagens faciliteter. Skolen nås på blot 600 meter via sikre stisystemer – helt uden at krydse veje – og indkøb, fritidsaktiviteter og pasningstilbud ligger lige i nærheden. Samtidig er det hurtigt og bekvemt at komme til Odense og motorvejen, hvilket skaber fleksibilitet og enkelthed.

Et stenkast fra hjemmet breder et stort rekreativt grønt område sig med hyggelige klimasøer, stisystemer og indbydende rammer, hvor både børn og voksne kan nyde naturen og friluftslivet tæt på hjemmet. Tommerup byder desuden på et stærkt lokalt fællesskab, som kombinerer den fynske idyl med en bekvem hverdag.

Boligen er skræddersyet til familien, der ønsker et hjem med gennemtænkte funktioner og kvalitetsbevidste løsninger både inde og ude – et sted, hvor der er plads til liv, leg og samvær. Dertil får du et stærkt og velfungerende nabofællesskab med i købet – som en bonus til den skønne beliggenhed.

Kontakt os for en fremvisning, og oplev selv denne indbydende bolig med en helt særlig have!

Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

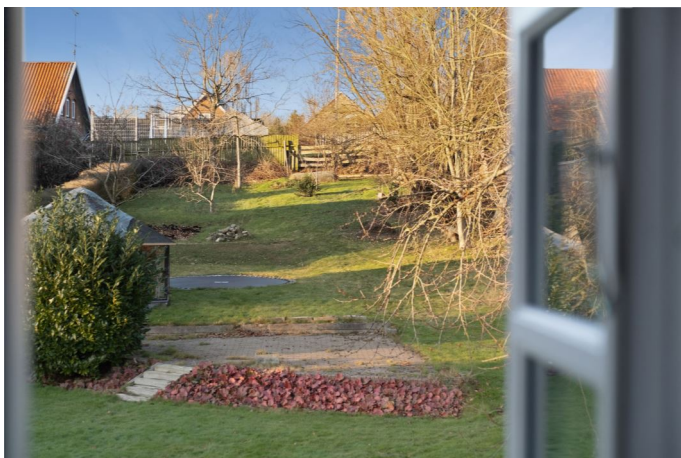
Dato: 28.01.2026



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026



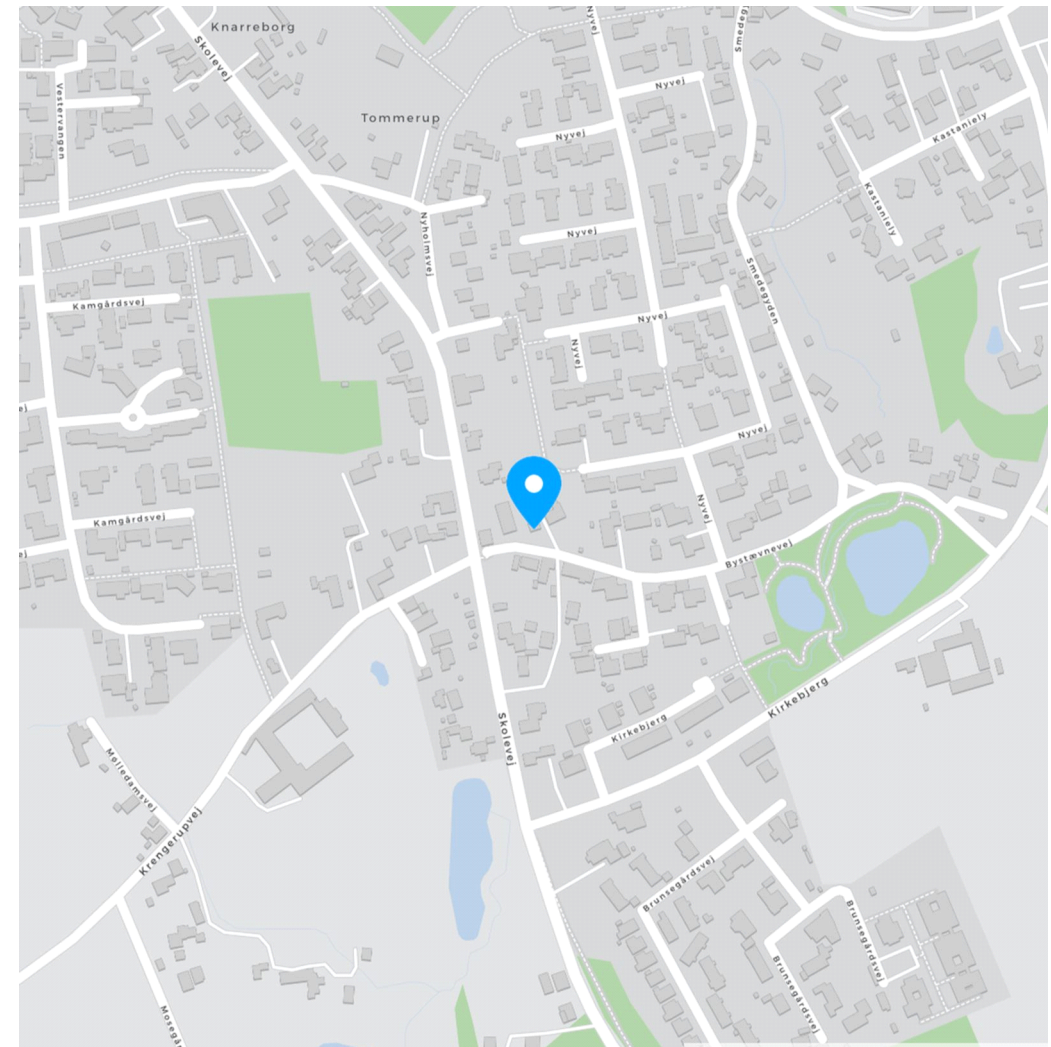
Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTO.VN



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
 Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 12 q Tommerup By, Tommerup
 BFE-nr.: 2628584
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1956/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.510.000 kr.
 Grundværdi: 1.036.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.208.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 828.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 2.463 m²
 Boligareal i alt: 138 m²
 - heraf udnyttet tagetage: 50 m²
 Øvrige arealer:
 Kælder: 56 m²
 Udhus: 10 m²

* 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. 15.01.1938 lbnr. 2761-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, akt B433
 C112 F148 E365, Vedr 1F Filnavn: 34_F-H_87
 Nr. 2 lyst d. 30.10.1946 lbnr. 3230-34-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
 benyttelse mv Filnavn: 34_E-H_225
 Nr. 3 lyst d. 23.06.1956 lbnr. 2876-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
 Nr. 4 lyst d. 22.10.1964 lbnr. 13232-34 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
 Nr. 5 lyst d. 08.11.1973 lbnr. 11257-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
 bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 34_E-H_225
 Nr. 6 lyst d. 22.01.1979 lbnr. 1614-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg
 mv, Vedr 12BT Filnavn: 34_AC-H_64

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Boligområde ved Skolebakken og Møllevej i Tommerup
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

TO03 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
 TO05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Airforce), Kogeplade (Leonard), Ovn (Voss), Køleskab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.264 Forbrug: 27,66 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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 forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Ang. brændeovn på ejendommen

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.696.000
Grundskyld	kr.	9.283	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	6.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744			
Skorstensfejer	kr.	620	I alt	kr.	1.715.800
Jordflytningsgebyr	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	114			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

26.380

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.141 md./ 109.686 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.346 md./ 88.149 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: 28.01.2026
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: Bystævnevej 2, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.696.000

Sagsnr.: 540W7096
Ejerudgift/md.: kr. 2.198

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	49.179	49.179	50.963	DKK	3	4.582	16,25	4,72			Nej	
Totalkredit/2,4% Obligationslån	Obligationslån	849.244	849.244	860.416	DKK	2,38	78.370	14,50	3,21			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.