



Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.107	Grund m2	1.094
Byggeår/ombygget	1946/1967	Energimærke	F

Sagsnr. **540W6936**

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: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025



Beskrivelse:

GEDIGEN VILLA MED MASSER AF POTIENTALE, STOR GARAGE OG NATURSKØNNE OMGIVELSER

Drømmer du om et liv tæt på naturen – og alligevel nær byen?

Så er denne villa på 130 boligkvadratmeter og en dertilhørende kælder på 77 m2, måske dit næste projekt. Huset ligger kun 350 meter fra bygrænsen til Tommerup Stationsby, hvor du får et aktivt lokalsamfund med alt, hvad du har brug for i hverdagen: gode skoler, daginstitutioner, sportstilbud, indkøb – og ikke mindst stationen, hvorfra du kan tage toget til Odense C på blot ca. 8 minutter. Her bor du med skoven og markerne som nabo, men kan stadig klare hverdagens ærinder på cykel.

Huset er af ældre dato og trænger til en kærlig hånd, men med de rette greb og respekt for de originale detaljer kan du skabe en stilren og personlig bolig med masser af charme og sjæl.

Når du træder ind i huset, møder du en entré med god plads og en svungen trappe til førstesal. Heroppe finder du en repos med indbyggede skabe og tre værelser – alle i gode størrelser. Ét af værelserne har udgang til en svalegang, hvorfra du har den skønneste udsigt over området. Det er netop her, at du i den grad kan mærke, at du med dette hus får adgang til landlevet, selvom du er tæt på byen. På førstesalen er der desuden et lyst og rummeligt badeværelse med lyse fliser og indbygget bruseniche.

I stueplan venter en stor, vinkelformet stue med et fantastisk lysindfald fra flere store vinduer og udgang til terrassen. Køkkenet står i en retro stil med røde fronter og med fliser langs bordkanten. Og hvis du ønsker mere sammenhæng mellem køkken og opholdsrum, er der potentiale for at skabe en mere åben planløsning. På denne etage er der desuden endnu et værelse og et gæstetoilet med klassiske fliser i en lys gul farve.

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: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025

Fra køkkenet er der nedgang til kælderen, som byder på fire disponible rum og fyrrum – masser af plads til både opbevaring, værksted eller hobby.

Haven står i dag som en vild oase med blomstrende buske, store træer og en helt særlig udsigt over landskabet. Her er også drivhus og masser af potentiale.

Med til ejendommen høre en stor garagebygning på 98 m², så her er ligeledes masser af muligheder for at udforske lige præcis dem hobby du ønsker.

Her er plads til både drømme og udvikling – og muligheden for at skabe noget helt særligt i naturskønne omgivelser.

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

Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025



Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025



Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

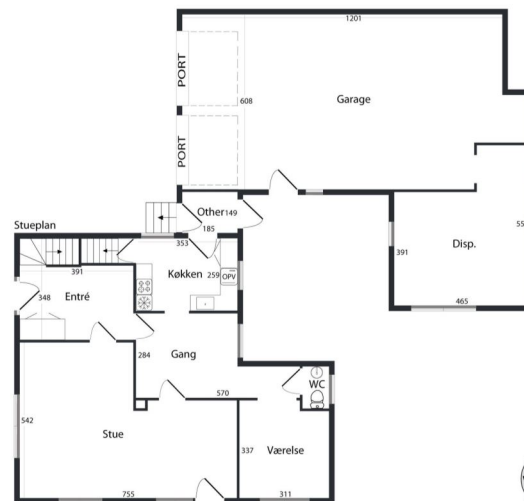
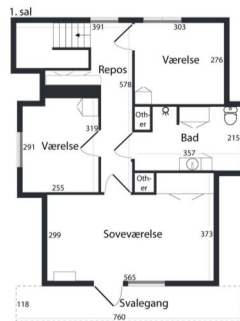
Dato: 06.10.2025



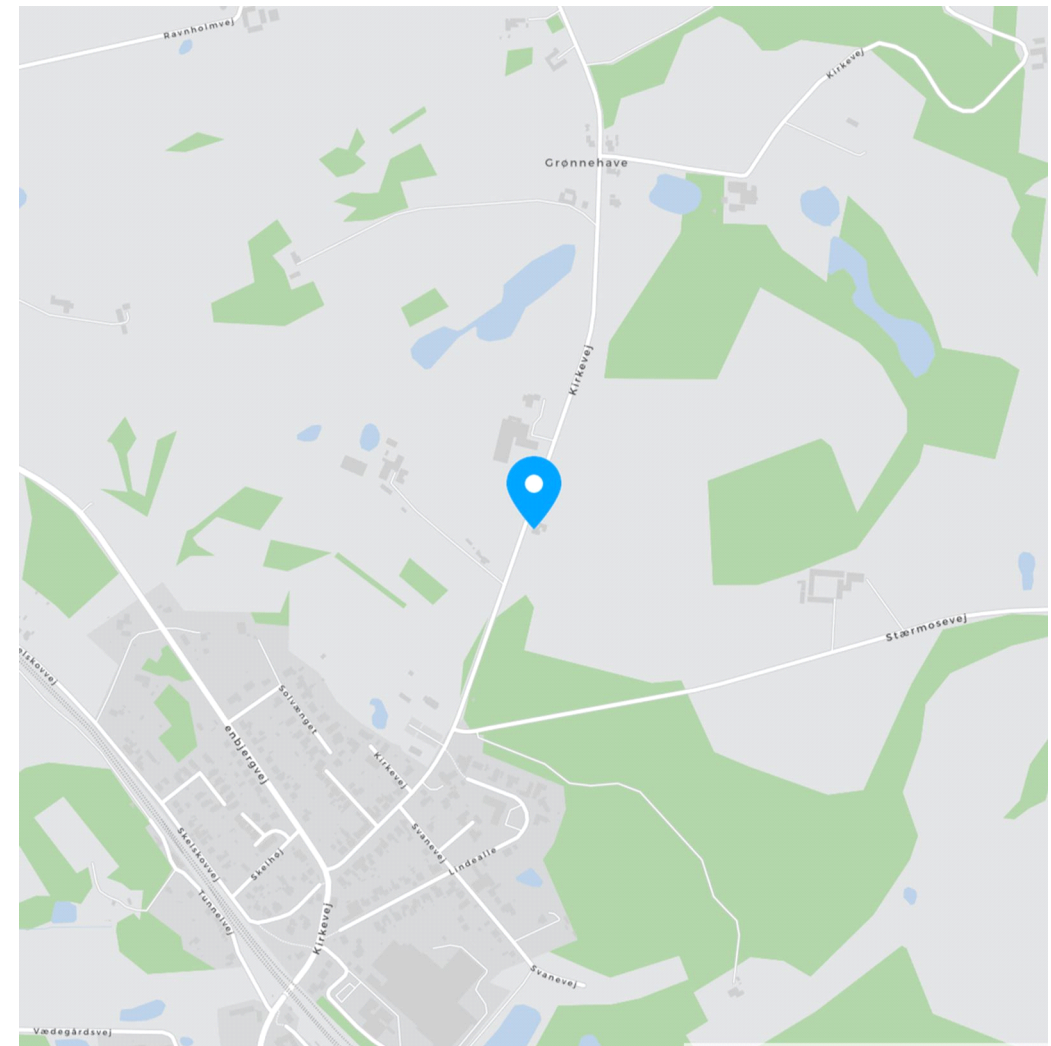
Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOUGFOTOY.N



Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
 Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2 b Broholm Gde., Brylle
BFE-nr.:	2608045
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varminstallation:	Oliefy
Opført/ombygget år:	1946/1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.348.000 kr.
Grundværdi:	617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.078.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	493.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.094 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	77 m ²
Garage:	98 m ²

* 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. 22.09.1954 lbnr. 5220-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1B
 Filnavn: 34_F-H_115
 Nr. 2 lyst d. 18.11.1980 lbnr. 902100-34 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning
 mv Filnavn: 34_G-H_584
 Nr. 3 lyst d. 28.11.2003 lbnr. 115703-34 Tillægstekst Kontrakt vedr medlemskab af
 kloakforsyningen mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Planstrategi 2023
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

- Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje
- Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje
- Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen/matriklen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Alle tilstedeværende hårde hvidevarer på overtagelsesdagen medfølger uden ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler, da ejendommen sælges som et dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 48.000 Forbrug: 2.814,00 Liter olie + 9.934 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget jf. energimærket fordeler sig således:

- Fyringsgasolie: 34.200 kr.
- El til opvarmning: 13.800 kr.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

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.



Adresse: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.500	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	5.528	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	9.270	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	810.730
Skorstensfejer	kr.	423			
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	161			

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 25.280

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.258 md./ 51.097 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.422 md./ 41.070 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 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: 02.10.2025
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: Kirkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 540W6936
Ejerudgift/md.: kr. 2.107

Dato: 06.10.2025

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

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.