



Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.031	Grund m2	950
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7022**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

RealMæglerne Odense ApS

CVR-nr. 38675079

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C

Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/odense

REAL

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: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

SMUK OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR VILLA, MED ET FANTASTISK UDEMILJØ OG EN ATTRAKTIV PLACERING I NATURSKØNNE OMGIVELSER, CENTRALT I TOMMERUP STATIONSBY

Med en pragtfuld udsigt til store grønne træer, frisk luft og ro finder du denne skønne villa på 152 velindrettede boligkvadrater, i det charmerende Tommerup Stationsby. Her har du alt, hvad du har brug for lige ved hånden; gode indkøbsmuligheder, skoler og børneinstitutioner, et aktivt lokalsamfund og blot ca. 8 minutter med tog ind til centrum af Odense. Med denne villa er du omgivet af smuk natur, samtidig med at du kommer hurtigt fra A til B.

Når du ankommer til ejendommen, har du mulighed for at parkere ved husets indkørsel eller direkte i garagen. Fra entréen og fordelingsgangen i stueplan får du adgang til to værelser, et badeværelse og det store og rummelige køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er udgang til en fantastisk overdækket terrasse. Fælles for husets værelser er, at de alle har et godt naturligt lysindfald med udsigt til grøn natur. De har smukke lyse, massive trægulve og er velegnet til alt fra kontor til børneværelser. Badeværelset er lyst og minimalistisk indrettet med brus afskærmet af en glasdør, væghængt toilet, spejl med lys og god opbevaring i de hvide badeværelsesmøbler.

Når du træder ind i det åbne og lyse opholdsmiljø, der består af køkken/alrum og stue, bliver du mødt af en varm atmosfære, hvor samtaler og nærvær i familien kan flyde frit. Det hvide køkken har en åben indretning med god opbevaringsplads og er beriget med spotlys, der giver et godt arbejdslys under madlavningen.

Fra køkkensektionen kan du se ind til stuen over halvæggen. Stuen har et fantastisk lysindfald fra de store vinduer, der skaber en glidende overgang mellem inde- og uderum. I stuen er der plads til at etablere forskellige 'afdelinger', så man i familiens nærvær har mulighed for at fordybe sig i hver sin aktivitet; hvad end man er engageret i spiseafdelingen, i sofaen foran fjernsynet, eller ved et skrivebord i det lille indhak ved siden af den hyggelige brændeovn.

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: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025

Fortsætter man fra stuen ud på den sydvendte terrasse, vil man opdage det fantastiske uderum, der hører til huset. Terrassen udgør et hyggeligt samlingssted for familie og venner. Fra terrassen kan du se ud over den enestående have, der grænser op til høje smukke træer, og som tilbyder et rum og en fornemmelse af at være langt fra by og mennesker. Den danner en perfekt ramme om leg, fordybelse og hyggelige stunder mellem børn og voksne.

Kælderen har sin egen indgang, som fører ind til en stor total istandsat entré samt værelse som begge er godkendt til beboelse. Alt sammen renoveret i samme stil som resten af huset. Der er desuden et stort bryggers og et ekstra badeværelse med brus. Kælderen er ideel til enten store teenagebørn eller som voksenafdeling.

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

Adresse: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025



Badeværelse



Bryggers



Vaskerum



Overdækket terrasse



Have

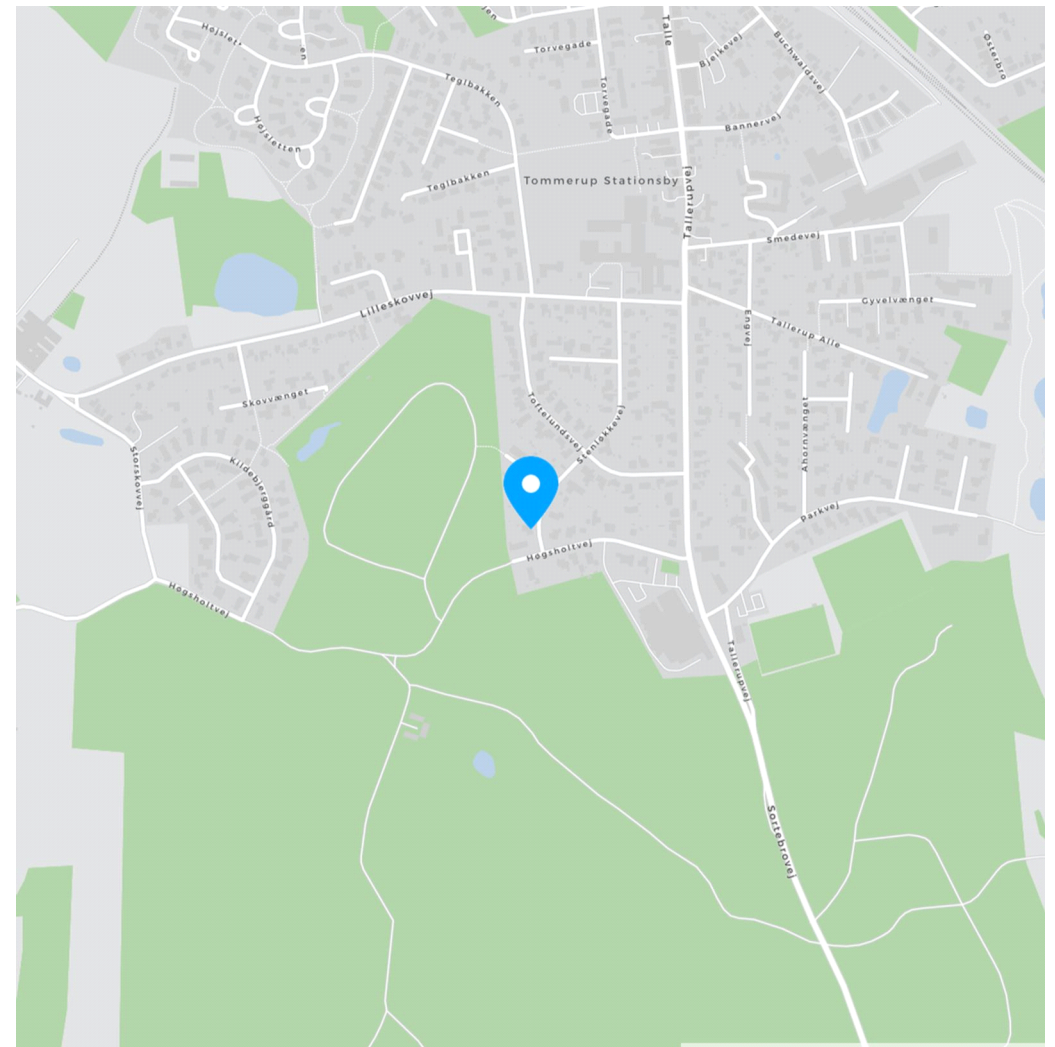
Adresse: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



Adresse: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
 Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	4 ak Høgsholt Skov, Tommerup
BFE-nr.:	2627878
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.752.000 kr.
Grundværdi:	607.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.401.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	485.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	950 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	63 m ²
Garage:	29 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. 15.01.1938 lbnr. 2766-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 15A
 Filnavn: 34_H-H_626
 Nr. 2 lyst d. 04.04.1952 lbnr. 1482-34 Tillægstekst Dok om vandløb mv, Vedr 4A
 Filnavn: 34_D-H_451
 Nr. 3 lyst d. 23.02.1966 lbnr. 2139-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
 Vedr 4A Filnavn: 34_H-H_626
 Nr. 4 lyst d. 26.10.1971 lbnr. 19865-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
 udstykning mv

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Parkvejsområdet i Tommerup St.
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

TS05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
 TS50 - 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 (gammel elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Siemens), Kogeplade (AEG), Ovn (Miele), Køle-/fryseskab (Electrolux), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens),
 Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Siemens), Kogende vandhane (Taurus).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 20,99 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme for perioden 01.05.2024 - 30.04.2025 var kr. 13.032,50,- jf. årsopgørelsen.

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: 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.148	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.439	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	6.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Jordflytning	kr.	28	I alt	kr.	2.824.586
Rottebekæmpelse	kr.	141	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	550			

Ejerudgift i alt 1 år

24.376

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.542 md./ 138.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.411 md./ 112.926 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: 10.11.2025
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: Stenløkkevej 31, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7022
Ejerudgift/md.: kr. 2.031

Dato: 12.11.2025

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.004.000	2.004.000	2.017.289	DKK	2,17	69.506	27,00	3,19			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.