



Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	85
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.411	Grund m2	1.072
Byggear/ombygget	1959/1976	Energimærke	E

Sagsnr. **540W6967**

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: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE VILLA MED RUMMELIG KÆLDER OG GOD BELIGGENHED TÆT PÅ BÅDE BY OG NATUR

I hjertet af Tommerup Stationsby finder du denne klassiske villa fra 1959. Boligen rummer 85 kvadratmeter med fuld kælder og gode naboer omkring dig. Her bor du tæt på alt det, der får hverdagen til at glide – dagligvarebutikker, skole, børnehave, sportshal, svømmehal, fodboldbaner og hyggelige genbrugsbutikker, alt sammen i gå- eller cykelafstand. Fra stationen tager toget dig til Odense C på ca. 10 minutter, og motorvejsnettet er også let tilgængeligt. Trænger du til frisk luft og ro, har du grønne områder og skov lige i nærheden – perfekt til løbeturen, gåturen eller leg med børnene.

Når du ankommer til huset, kan du let parkere bilen i indkørslen. Herfra skal du blot et par trin op ad en trappe for at komme til hoveddøren, hvorfra du kan træde ind i en lys og imødekomende kombineret entré og fordelingsgang med indbygget skab og en rolig atmosfære.

Til venstre finder du badeværelset, som har fliser på gulvet og charmerende retrofliser på væggene – med fine blomsterdetaljer. Ned ad gangen er tre værelser i gode størrelser – perfekte til børneværelser, kontor, soveværelse eller gæsteværelse alt efter behov.

Stuen er stor og vinkelformet med masser af lysindfald fra de store vinduer. Her er lyst gulvtæppe og direkte udgang til en overdækket terrasse, hvor du kan sidde i læ for vinden og nyde udelivet, selv når det regner. Her forlænges udesæsonen, og du får et ekstra opholdsrum i det fri.

Køkkenet er af ældre dato med smukke retrofliser langs bordpladen – et skønt sted at sætte sit eget præg, samtidig med mulighed for at charmen kan bevares.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jannick Willumsen



Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025

Fra entréen er der nedgang til den tørre og rummelige kælder med højt til loftet. Her finder du et stort vaskerum og yderligere fire disponible rum samt en rummelig fordelingsgang. Der er egen indgang til kælderen, hvilket giver fleksible anvendelsesmuligheder – lige fra vinkælder og hjemmebiograf til teenageafdeling, lege- eller hobbyrum.

Udendørs får du en lukket garage – oplagt til opbevaring af cykler, plæneklipper og haveredskaber. Fra den overdækkede terrasse fører en trappe ned til endnu en terrasse og videre ud i haven. Haven er stor og ugeneret, med masser af plads både foran og bag huset. Der er blomsterbede, buske og en stor græsplæne, som gør haven nem at holde. Træer og beplantning skaber privatliv og læ, og der er god plads til både leg og afslapning.

Her får du en solid og charmerende bolig med mange muligheder – og en rigtig god base i et levende lokalsamfund.

Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Gang



Kælder

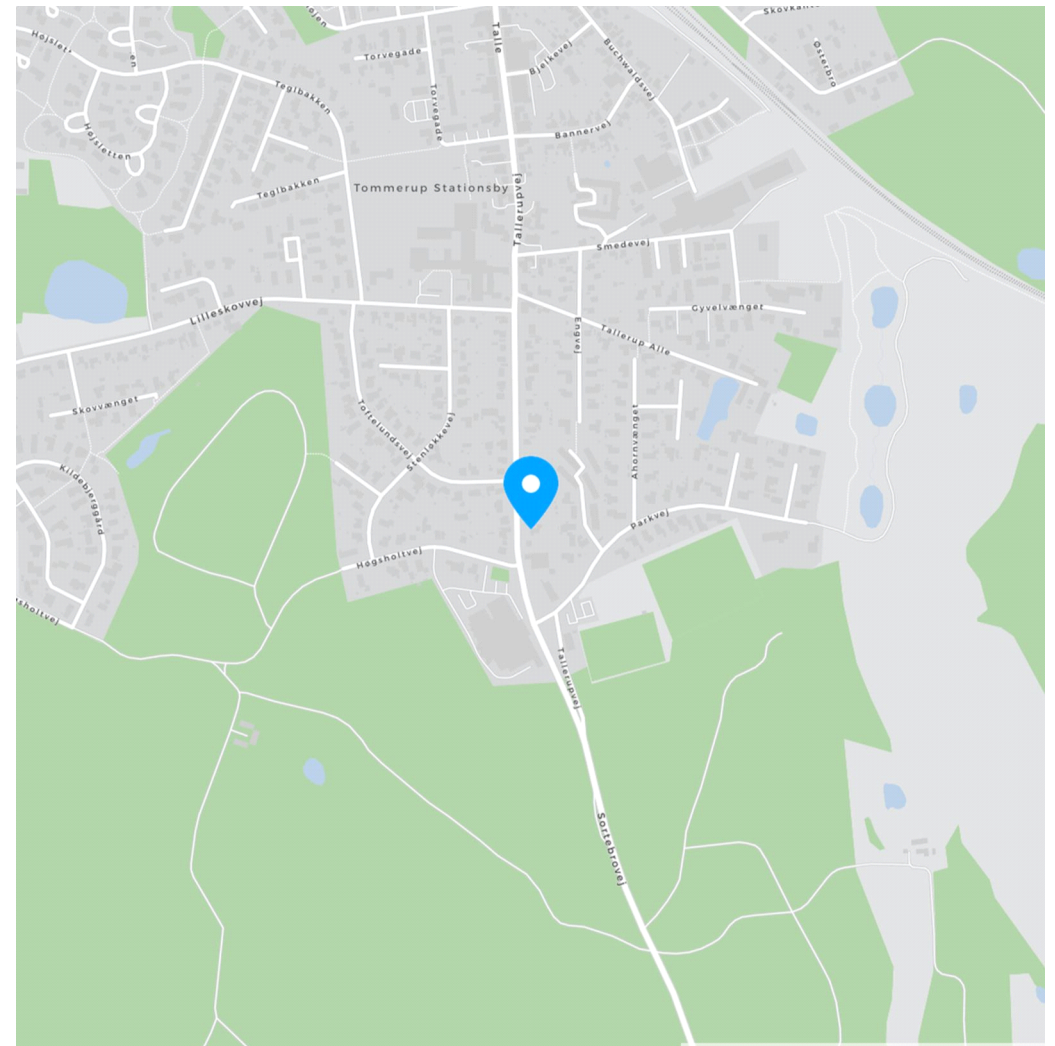
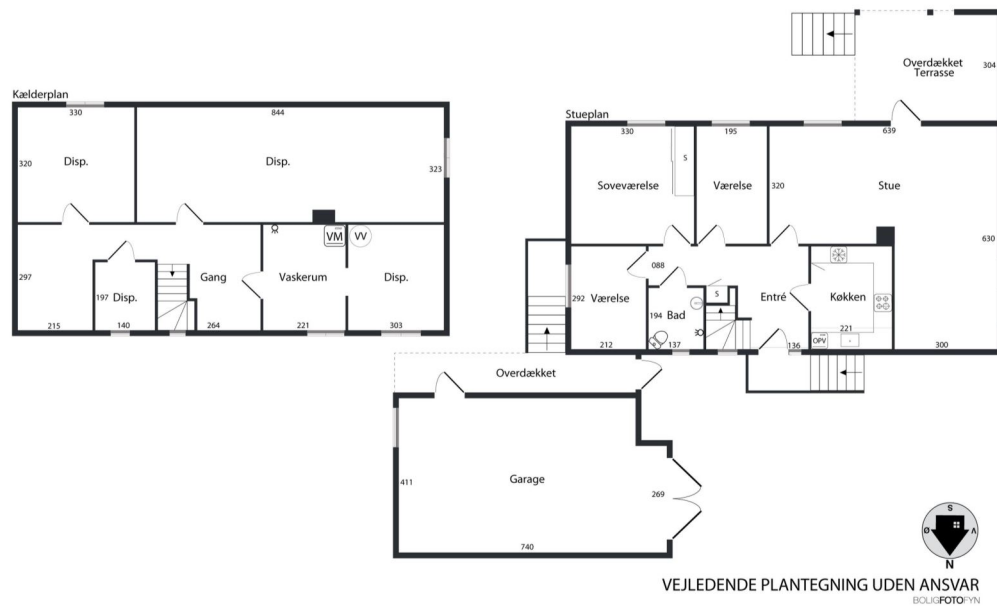


Kælder

Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025



Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 4 c Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.: 2628323
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1959/1976

Arealer*

Grundareal: 1.072 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 85 m²
Carport: 33 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 977.000 kr.
Grundværdi: 398.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 781.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 318.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.10.1861 lbnr. 724-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 14.04.1939 lbnr. 94-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 02.02.1950 lbnr. 4922-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 16.05.1974 lbnr. 5753-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet
forud for pantegæld, Vedr 4H, 4I
Nr. 5 lyst d. 17.06.1974 lbnr. 7040-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,
Vedr 4H, 4I,

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

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

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

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 (Voss), Komfur (Voss), Køleskab (Electrolux), Fryser (Elvita) Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 29,91 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum i perioden 01.05.2024-30.04.2025 var kr. 13.795,- 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

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 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.



Adresse: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.986	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.566	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Husforsikring	kr.	4.857	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.111.214
Rottebekæmpelse	kr.	124	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.		
Jordflytningsgebyr	kr.	28			
Ejerudgift i alt 1 år		16.931			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.818 md./ 69.814 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.677 md./ 56.122 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: 20.10.2025
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: Tallerupvej 70, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 540W6967
Ejerudgift/md.: kr. 1.411

Dato: 20.10.2025

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.