



Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	3.582
Kontantpris	1.150.000		
Udbetaling	60.000		
Ejerudgift	917		

Sagsnr. **540W6397**

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: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

UNIK MULIGHED FOR AT BYGGE NYT, PÅ EN STOR NATURSKØN GRUND, MED CENTRAL BELIGGENHED I TOMMERUP ST.

Går I med tanker om at bygge nyt? Og ønsker I at bo i naturskønne omgivelser, tæt på alt hvad en familie har brug for i hverdagen? Så har I lige nu en helt unik mulighed for at blive ejere af denne fantastiske grund, i naturskønne omgivelser, beliggende for enden af Tallerup Allé, centralt i Tommerup Stationsby. Noget helt særligt er at matriklen er på ca. 3582 m² og der er de bedste muligheder for at bygge en bolig lige efter jeres drømme og visioner. Alléen er en lukket vej uden gennemkørende trafik. Dette faktum, sammenholdt med arealets grønne natur, gør grunden optimalt at bygge på for en børnefamilie. Grunden ligger desuden helt tæt på Tallerupsøerne – et smukt rekreativt område.

Tommerup Stationsby ligger knap 20 kilometer sydvest for Odense C. Byen har et livligt foreningsliv, og en kilometer fra adressen ligger det helt store plus - Fyrtårn Tommerup - et idræts- og kulturhus, der byder på et væld af faciliteter og aktivitetstilbud for en hver smag. På cykel tager det under fem minutter til Tallerupskolen, og cirka 100 meter derfra finder I en daginstitution. Til fods er der ti minutter til Rema og Brugsen, og fra Tommerup Station afgår regionaltoget, hvor I på ca. 10 minutter kan være på Odense Banegård.

Grunden er en del af et nedlagt landbrug, der er under udstykning til i alt fem matrikler.

Med denne grund får I masser af udfoldelsesmuligheder i hverdagen og i fremtiden.

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: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026



Adresse: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026





Adresse: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026



Adresse: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 1 ic Tallerupgård, Tommerup m.fl.
BFE-nr.: 100629261
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fælles vej
Kloak: Endnu ikke tilsluttet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 1.204.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 963.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 3.582 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.03.1972 lbnr. 5277-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A Filnavn: 34_D-H_451
Nr. 2 lyst d. 01.02.2012 lbnr. 1003299683 Filnavn: 83247123-748f-4b94-8ab4-d01e7a3c7c80

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.
Planstrategi 2023
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Lokalplaner:

Lokalplan nr. 3.1-19 for storparceller ved Tallerup Alle i Tommerup St
Eksisterende parcelhusområde i Tommerup St

Spildevandsplan:

TS50 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
TS31 - Ukloakeret - planlagt: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Beskyttede naturtyper:

mose

Skovbyggelinjer:

Matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Køber står selv for alle byggemodnings- og tilslutningsomkostninger til grunden.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Vand: Udover tilslutningsbidraget anslået kr. 43.546,- skal der forventes ekstra udgifter til VVS-arbejde til etablering af privat jordledning/stikledning på matriklen. Den oplyste pris er vejledende og stammer fra Tommerup St. Vandværks hjemmeside d. 03.03.2024. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

El: Prisen kr. 22.437,5,- er vejledende og er ekskl. omkostninger til tilslutning af stikledning og stammer fra Vores Elnet A/S hjemmeside pr. 03.03.2024. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

Kloak: Tilslutningsbidraget kr. 78.395,00,- er vejledende og stammer fra Assens Forsynings takstblad for 2024. Prisen er eksklusiv evt. kloakarbejde/stikledning på egen grund. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

Varme: Prisen på varme er anslået ud fra evt. at få etableret jordvarme på ejendommen. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

Antenne: Udgiften til tilslutningsafgift vedr. antenne betales af køber. Køber undersøger selv udgiften hertil.



Adresse: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	10.788	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Jordflytning, anslået	kr.	28	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	193	I alt	kr.	1.158.750
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		11.008			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.714 md./ 80.568 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.316 md./ 63.795 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 3,5% 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:

31.01.2026
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: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet har vurderingsstyrelsen fastsat et foreløbigt beskatningsgrundlag, som vil gælde, indtil der foreligger en vurdering for ejendommen/grunden. Beskatningsgrundlaget fra vurderingsstyrelsen ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptillingens ejerudgifter. Når den endelige vurdering kommer, vil grundskylden blive efterreguleret. Det foreløbige beskatningsgrundlag er ikke en ejendomsvurdering, men en foreløbig værdi, som deres bruges til at beregne ejendomsskatter.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Grundejerforening

Køber er gjort opmærksom på at der i forbindelse med udstykningen skal etableres en grundejerforening. Der vil være pligtigt medlemskab. Hvad det årlige kontingent vil blive er endnu ukendt og er derfor ikke medtaget i

ejerudgifterne. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Ejerudgifter

Køber er gjort særligt opmærksom på at evt. fremtidige udgifter til ejendomsværdiskat, renovation, husforsikring og grundejerforening ikke er medtaget i ejerudgifterne i nærværende salgsoptilling. Køber skal dog forvente at der vil komme udgifter til de nævnte poster. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

Udstykning

Køber er gjort bekendt med at grunden har været under udstykning fra en landbrugsejendom. Arealet på matriklen er blevet godkendt til 3582 m².

Køber er gjort bekendt med at grunden skal omvurderes i forbindelse med udstykningen, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige brutto- og nettoydelse. Hvor stor variationen vil være er endnu ukendt. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf hverken mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

Adresse og matrikelnummer:

Køber er gjort opmærksom på at grunden har fået følgende selvstændig adresse: Tallerup Alle 11, 5690 Tommerup, Matr.nr. 1ic, Tallerupgård, Tommerup.

Forsynings- og afløbsledninger

Køber er pligtig til at respektere, at der etableres forsynings- og afløbsledninger over parcellen.



Adresse: Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 917

Dato: 31.01.2026

Ledningsanlæggene søges placeret langs skel. Køber er endvidere forpligtet til at tiltræde servitut om forsynings- og afløbsledningernes henliggen og ret til eftersyn og reparation mv.

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

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. Spørg os gerne hvem vi har gode erfaringer med.