



Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	1.188
Kontantpris	595.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	355		

Sagsnr. **540W7103**

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: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026



Beskrivelse:

FANTASTISK MULIGHED FOR AT BYGGE NYT, PÅ EN SKØN GRUND, HELT TÆT PÅ SKOVEN OG SAMTIDIG 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 Skovkanten, centralt i Tommerup Stationsby. Matriklen er på 1188 m² og giver de bedste muligheder for at bygge en bolig lige efter jeres drømme og visioner. Skovkanten er en rolig og lukket vej uden gennemkørende trafik, hvilket gør området ideelt for børnefamilien.

Tommerup Stationsby ligger knap 20 kilometer sydvest for Odense C. Byen har et livligt foreningsliv, og ikke langt fra adressen finder I både børnehave, skole, flere gode indkøbsmuligheder og Fyrtårn Tommerup - et idræts- og kulturhus, der byder på et væld af faciliteter og aktivitetstilbud for en hver smag. Derudover får I kort afstand til Tommerup Station og mortorvejsnettet.

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: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

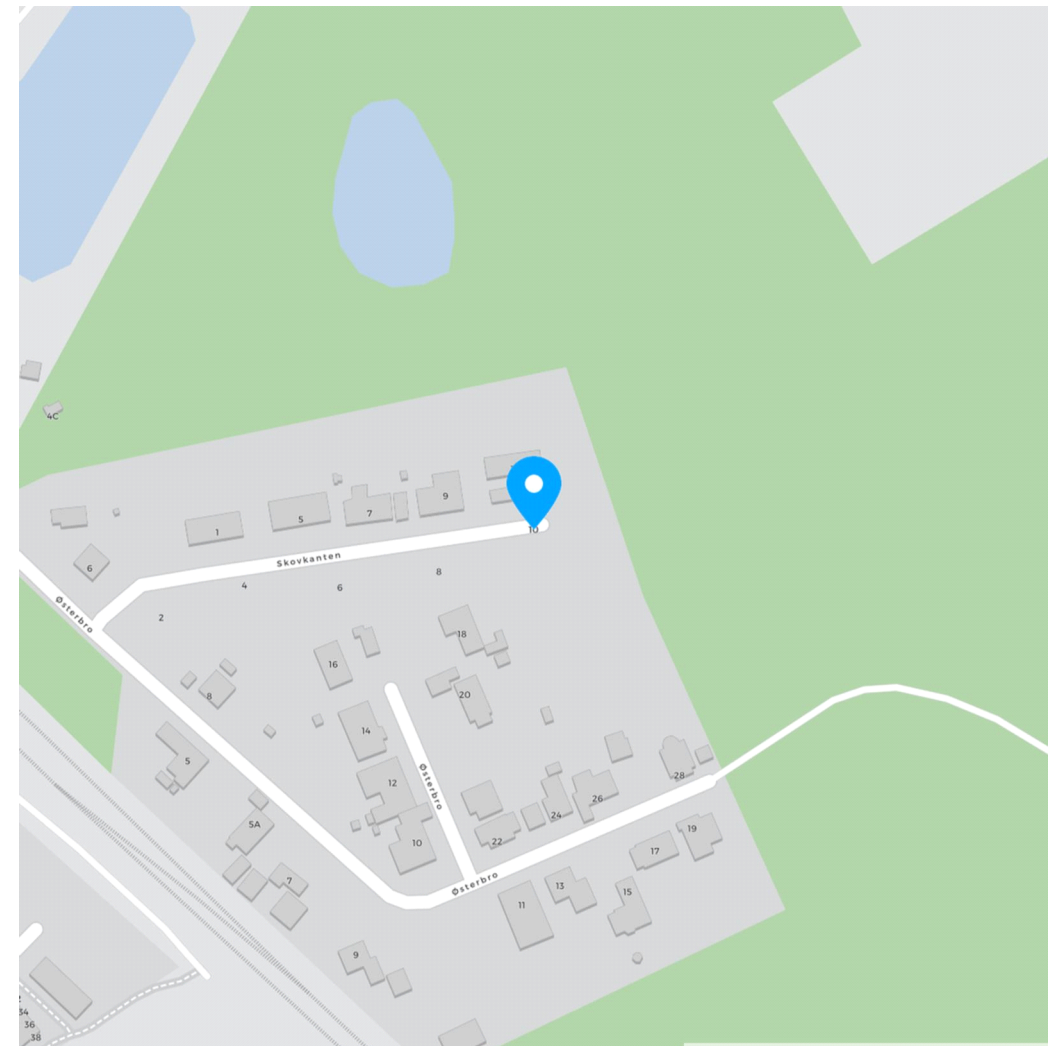
Dato: 09.02.2026



Adresse: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026





Adresse: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Helårsgrund
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1 hu Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	100044654
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Endnu ikke tilsluttet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Grundværdi:	480.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	288.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.188 m ²
-------------------	----------------------

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.10.1973 lbnr. 10600-34 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1AE,1AF Filnavn: 34_G-H_584
Nr. 2 lyst d. 24.01.2012 lbnr. 1003264115 Filnavn:
ca893c7e-7054-48bf-992c-6c16db6f3e72

Kommuneplaner:

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

Lokalplaner:

Boligområde på Østerbro i Tommerup St.

Spildevandsplan:

TS51 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

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: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026

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 en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Se rapporten.

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.

Derudover er der jf. grundejerforeningens referat en udgift på ca. kr. 35.000,- pr. grund i forbindelse med færdiggørelse af den privat fælles vej.

Vedr. gadebelysning er der udlagt tomrører til strøm. Restudgifte udgør ca. kr. 10.000,- pr. grund.

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

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Se under "Andre forhold af væsentlig betydning"

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Se under "Andre forhold af væsentlig betydning"

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Se under "Andre forhold af væsentlig betydning"

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Se under "Andre forhold af væsentlig betydning"

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Se under "Andre forhold af væsentlig betydning"

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgspoststillingen.



Adresse: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	3.226	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Jordflytningsgebyr	kr.	29	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	600.450
			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		4.255			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.516 md./ 42.187 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.783 md./ 33.396 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:

09.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovkanten Tommerup

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Tilslutningsomkostninger

Vand: Udover tilslutningsbidraget anslået kr. 45.108,75,- 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. 21.01.2026. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

El: Prisen kr. 23.500,- er vejledende og er ekskl. omkostninger til tilslutning af stikledning og stammer fra Vores Elnet A/S hjemmeside pr. 21.01.2026. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

Kloak: Tilslutningsbidraget kr. 83.464,75,- er vejledende og stammer fra Assens Forsynings takstblad for 2026. Prisen er eksklusiv evt. kloakarbejde/stikledning på egen grund. Køber undersøger selv den præcise udgift hertil.

Varme: Prisen på varme er anslået til kr. 150.000,- 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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

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

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Skovkanten Tommerup er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.



Adresse: Skovkanten 10, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 595.000

Sagsnr.: 540W7103
Ejerudgift/md.: kr. 355

Dato: 09.02.2026

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejerudgifter

Køber er gjort særligt opmærksom på at evt. fremtidige udgifter til ejendomsværdiskat, renovation, husforsikring og rottebekæmpelse g ikke er medtaget i ejerudgifterne i nærværende salgsopstilling. 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.

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.