

Tallerup Alle 11, St Tallerup, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Helårsgrund**	Grund m²	**3.582**
Kontant	**1.150.000**		
Udbetaling	**60.000**		
Ejerudgift	**1.327**		

Sagsnr. **540W6397**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings 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. 1.327

Dato: 05.11.2026



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 at 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

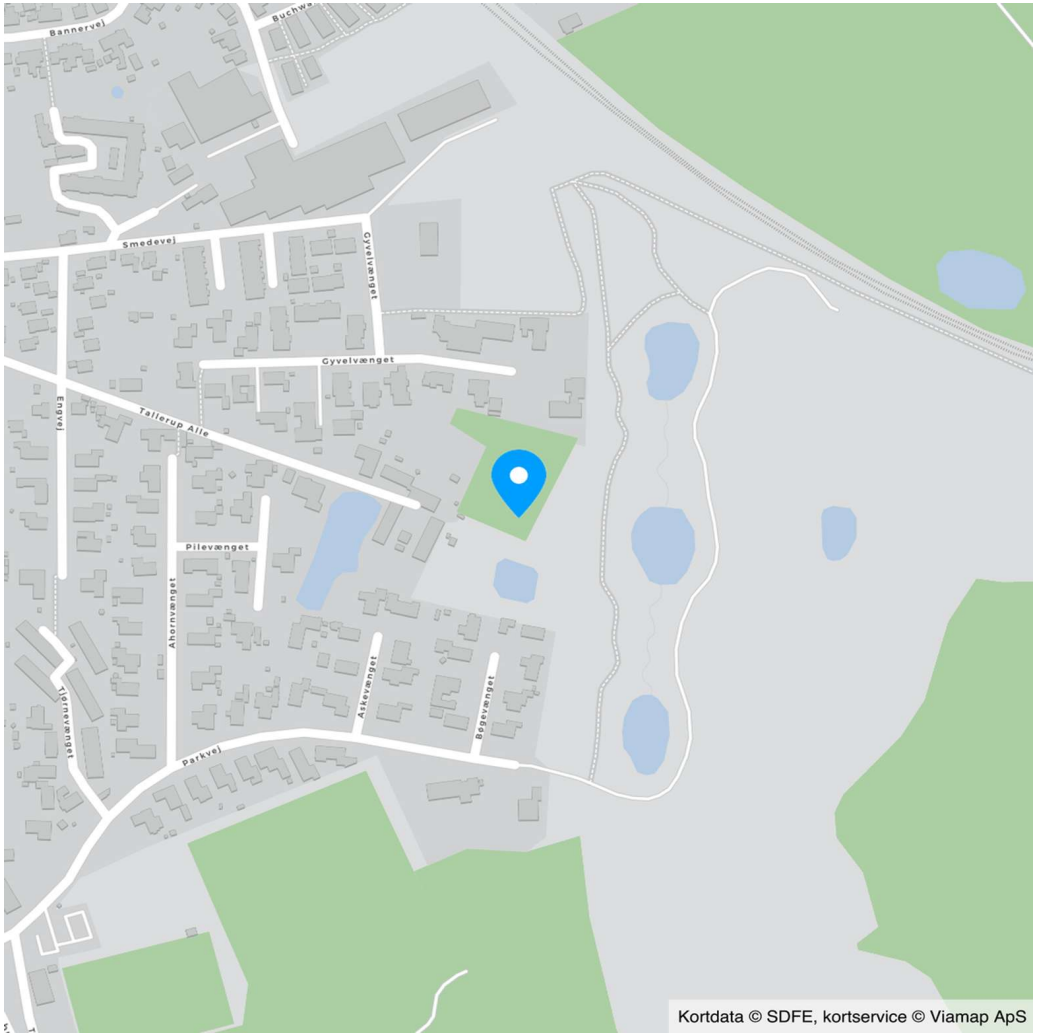
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:	Ubebygget areal (Ikke landbrugsareal),
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1ic Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	100629261
Parcel nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer

Grundareal udgør: 3.582 m²

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr.
Servitut nr.
Servitut nr. 1 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
Servitut nr. 2 - Servitutbestemmelser om spildevandsanlæg

Planer

Kommuneplan 3.1.B.7 - Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.
Lokalplan - Eksisterende parcelhusområde i Tommerup St.
Lokalplan - nr. 3.1-19 for storparceller ved Tallerup Alle i Tommerup St.
Lokalplan 3.1-19 - Lokalplan nr. 3.1-19 for storparceller ved Tallerup Alle i Tommerup St.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

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.

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

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
Anslået tilslutningsafgift kr.: 43.546.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.438.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 78.395.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 145.000.

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.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes om

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.912
Grundskyld	kr.	10.788
Jordflytning, anslået	kr.	28
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	193
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.921

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.150.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
I alt	kr.	1.158.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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".

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

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

Sagsnr.: 540W6397
Ejerudgift/md.: kr. 1.327

Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 salgsopstillingens 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 salgsopstillingens 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 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.

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 salgsopstillingen 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.