

REAL



Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	79
Kontant	1.145.000	Erhverv m ²	146
Ejerudgift	1.296	Grund m ²	881
Byggeår/ombygget	1975/1989		

Sagsnr. **540W7067**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.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: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026



Unik mulighed for at købe bolig kombineret med erhverv - helt centralt i Tommerup St.

Ejendommen har tidligere huset lokal elektrisk virksomhed, hvor en medarbejder har boet der.

Det er i dag inddelt med en lejlighed på 79 m², som er indrettet med 2 værelser, stor stue, spisekøkken og flisebadeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter.

Erhverv på 146 m² er indrettet med 2 store disponible rum, kontor, køkken med spiseplads og toilet.

Der er indlagt Fjernvarme på ejendommen, men er i dag opvarmet med en blanding af el-varme og fjernvarme.

Da der er mere Erhverv end bolig, så bliver der ikke udarbejdet energimærke.

Belliggende på en hjørnegrund, hvor der er gode reklamemuligheder.

Kunne det være noget for dig, så skynd dig allerede i dag at book en fremvisning på tlf. 66148040

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: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026



Køkken



Stue



Kontor



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026



Kantine



Badeværelse



Toilet



Erhverv



Erhverv



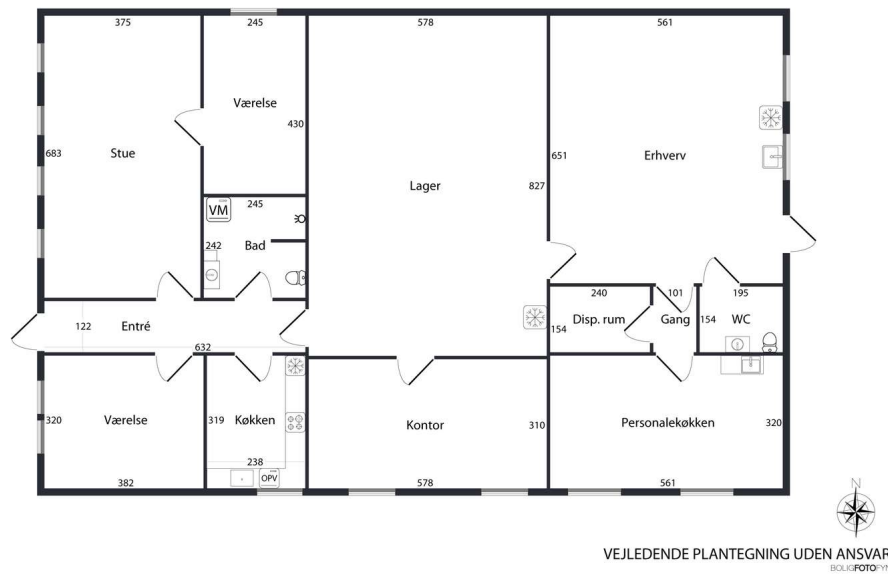
Depot



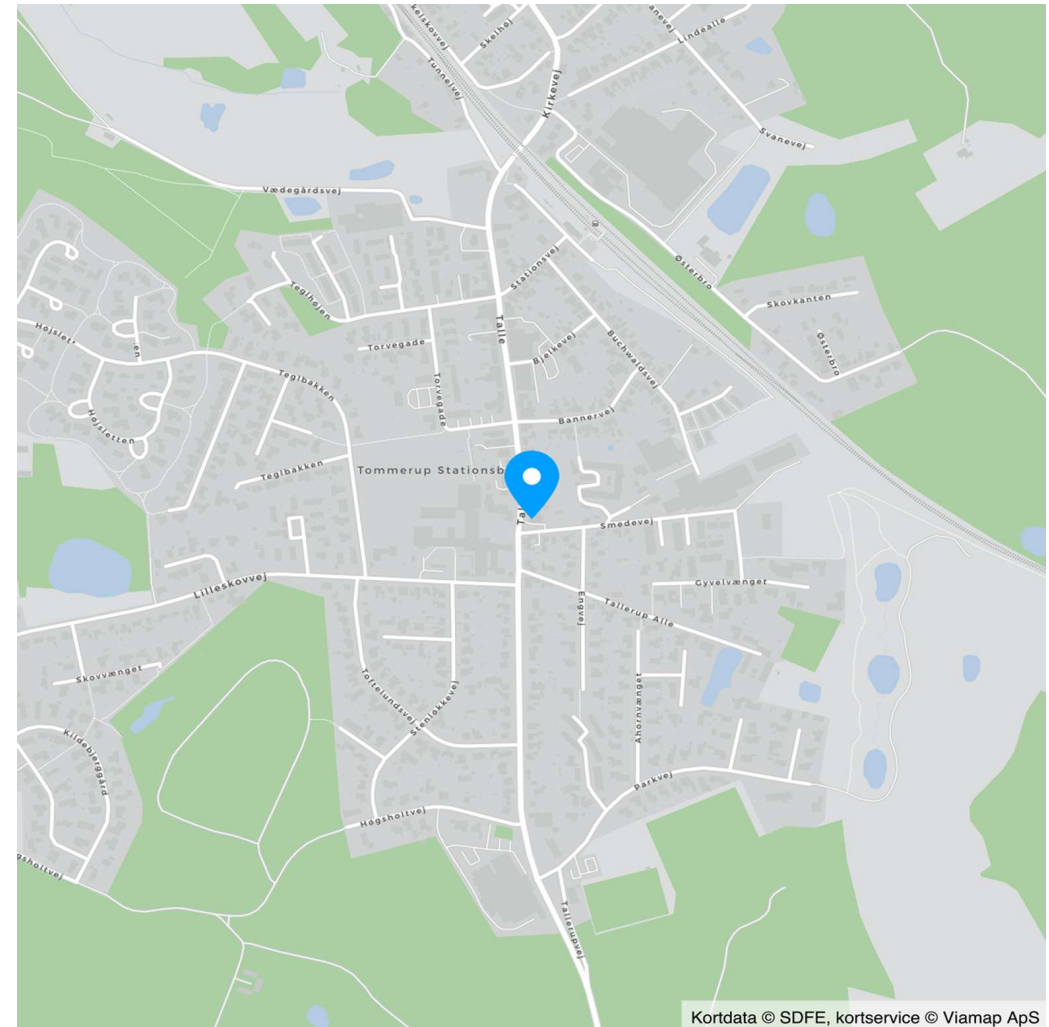
Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og erhverv
Kommune: Assens
Matr.nr.: 22c Bågegård, Tommerup
BFE-nr.: 2627729
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1975/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 772.000
Grundværdi: 341.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 617.600
Grundlag for grundskyld: 272.800

Arealer**

Grundareal: 881 m²
Boligareal i alt: 79 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 146 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 04.05.2026 -
- Nr. : 04.05.2026 -
- Nr. 1: 04.03.1869 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 22A -
- Nr. 2: 14.04.1939 - Dok om byggelinier mv, Vedr 14A
- Nr. 3: 04.09.1972 - Dok om oversigt mv 34_E-H_387

Planer

Kommuneplan 3.1.C.1 - Centerområde Tommerup St

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Eventuelt tilstedeværende hårde hvidevarer på ejendommen, pr. overtagelsesdagen, medfølger uden ansvar og garantier. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendoms-mægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tallerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Størrelsen til årsforbrug (antal/enhed) og årsudgiften til ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen jf. energimærkningsbekendtgørelsen § 3.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tøllerupvej 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.150	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	3.055	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.153.750
Rottebekæmpelse	kr.	177			
Husforsikring	kr.	4.804	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.556			

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 36, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 540W7067
Ejerudgift/md.: kr. 1.296

Dato: 04.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 653.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Erhverv:

Ejendommen indeholder på nuværende tidspunkt både erhvervs- og boligkvadratmeter, hvor størsteparten er erhvervskvadratmeter. Dette betyder også at ejendommen beskatningsmæssigt er vurderet, som en erhvervsejendom.

Arealer:

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen jf. BBR fordeler sig med følgende kvadratmeter: - Boligareal: 79 m² - Erhvervsareal: 146 m²

REAL

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.