



Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	87
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.103	Grund m2	1.029
Byggeår/ombygget	1956/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **540W6971**

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: Tøllerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

HYGGELIG OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA, MED MASSER AF CHARME OG EN SKØN HAVEOASE – BELIGGENDE CENTRALT I TOMMERUP ST.

I Tommerup Stationsby, kun ca. 8 minutters togstur fra Odense C, finder du denne skønne villa på 129 etagemeter, der bl.a. inkluderer en god kælder. Her bor du fredeligt og grønt, med natur og skov i nærheden og alle hverdagens fornødenheder inden for cykelafstand: dagligvarebutikker, skole, børneinstitutioner, svømmehal, sportshal og boldbaner.

Huset er beliggende ned ad et lukket vænge, tilbagetrukket fra vejen og gemmer sig bag haven, hvilket giver en følelse af ro og privatliv. Meget af villaen er renoveret inden for de seneste tre år, og den fremstår derfor charmerende, lys og indflytningsklar.

Når du træder ind i huset, når du først en rummelig entré med flotte gulve og god plads til garderobe. Til højre ligger et nydeligt gæstetoilet i et tidløst design, med lyse fliser og inventar. Fra entréen får du ligeledes adgang til to gode værelser, begge med lyst og lækkert gulvtæppe og kig ud til den grønne have. Til venstre fra entréen ledes ind i stuen – et dejligt stort rum med blødt gulvtæppe, flot lysindfald og udgang til den skønne sydvestvendte terrasse, der er omkranset af smukke bede. I stuen får du masser af plads til både at indrette dig med et spisebord og et hyggeligt sofahjørne. Køkkenet ligger i åben forlængelse af stuen. Det står flot og stilrent med moderne fronter og god bord- og opbevaringsplads. I det rummelige køkken er der desuden mulighed for at placere et mindre spisebord.

Kælderen, der har egen indgang, rummer et stort, lækkert badeværelse med væghængt toilet og glasafskærmet bruseniche. Her er desuden to disponible rum – det ene fungerer som bryggers, med plads til vaskemaskine og tørretumbler. Det andet er velegnet til fx kontor, hobbyrum eller gæstepuds.

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 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026

Haven er et kapitel for sig. En frodig og sanselig oase, hvor blomster, bærbuske, frugttræer og krydderurter gror side om side. Du finder æbler, ribs, solbær, figner, rabarber, paradisæbler, hindbær, jordbær og jostabær – og i drivhuset kan du dyrke dine egne tomater og agurker. Haven er anlagt med flere hyggelige kroge, hvor du kan nyde freden og fuglenes sang i haven. Du vil høre både gærdesmutter og flagspætter, mens du nyder morgenkaffen på terrassen. Her er også en lukket garage med god opbevaringsplads.

Dette er en bolig for dig, der drømmer om lys, luft og en have fuld af liv – men stadig vil være tæt på byen.

Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026



Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026



Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

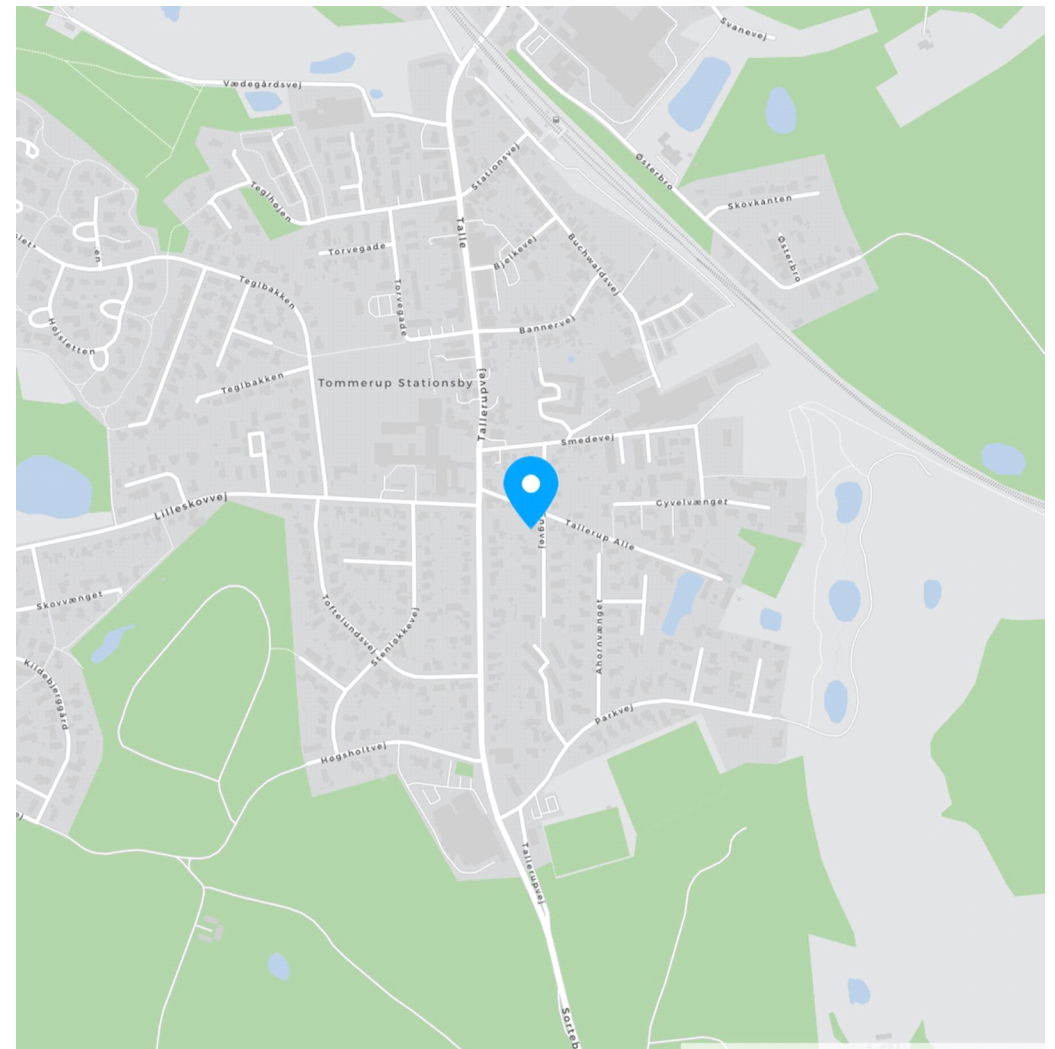
Dato: 03.01.2026



Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026



Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
 Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1 bm Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	2627965
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej og privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1956/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	950.000 kr.
Grundværdi:	443.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	760.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	354.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.029 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Garage:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.10.1946 lbnr. 3005-34-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Filnavn: 34_D-H_451
 Nr. 2 lyst d. 05.11.1954 lbnr. 6040-34 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

TS50 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

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, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.929 Forbrug: 21,62 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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.

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.



Adresse: Tallerup Alle 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.876	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.969	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	876	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.415.542
Jordflytning	kr.	28	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			

Ejerudgift i alt 1 år

13.234

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.519 md./ 90.223 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.042 md./ 72.505 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 4% 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: 03.01.2026
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 3, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 540W6971
Ejerudgift/md.: kr. 1.103

Dato: 03.01.2026

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	464.079	464.079	439.920	DKK	3	28.270	26,75	4,12			Nej	

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.