

Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m²	**190**
Kontant	**1.345.000**	Erhverv m²	**158**
Ejerudgift	**2.413**	Grund m²	**745**
Byggeår/ombygget	**1900/1972**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540W7178**

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: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026



Stor, skøn villa med central placering – plads til erhverv, udlejning eller flere familier

I Tommerup Stationsby finder du denne rummelige ejendom med masser af muligheder. Her kan du udleve drømmen om at kombinere bolig og erhverv, samtidig med at du får masser af plads til familieliv. Ejendommen rummer nemlig både bolig, erhvervsdel og en separat lejlighed, hvilket gør den oplagt som flerfamiliehus, generationsbolig eller til dig, der ønsker mulighed for udlejning.

Beliggenheden er central med kort afstand til alt, hvad hverdagen kræver: dagligvarebutikker, skole, daginstitutioner, svømmehal, sportshal og fodboldbaner - alt sammen inden for cykelafstand. Samtidig tager toget dig til Odense C på blot otte minutter. Og når du har brug for ro og frisk luft, ligger både skov og grønne områder tæt på.

Bag huset finder du privat parkering.

Lad os starte med erhvervsdelen. Med direkte indgang fra vejen ligger butikslokalet, som i dag anvendes som boghandel. Placeringen er særdeles synlig og attraktiv, og ønsker du ikke selv at drive erhverv, er der gode muligheder for udlejning – præcis som nuværende ejer gør i dag.

Bag butikslokalet ligger et personalerum med lille køkken og tilhørende toilet. Herfra er der gennem en gang adgang til både terrasse og endnu et butikslokale eller disponibelt rum.

Fra terrassen kommer du videre til baghuset, hvor boligdelen begynder. Her finder du en rummelig entré, bryggers med vaskefaciliteter samt endnu et toilet. Derudover rummer stueplan en hyggelig stue med udgang til terrasse og have samt tre mere disponible rum med potentiale.

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: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026

Fra entréen føres du op til førstesalen, hvor et lyst repos binder rummene sammen. Her finder du et stort køkken-alrum med lyse elementer og halvmur, som skaber åbenhed og samvær omkring madlavningen. Der er god plads til både spiseområde og opholdsstue. Herfra er der udgang til en fantastisk udestue i glas med flot udsigt samt videre adgang til altan. Et skønt opholdsrum, hvor udelivet kan nydes store dele af året.

På førstesalen finder du også tre gode værelser samt et stilrent badeværelse.
Kælderen står lige nu mere eller mindre ubrugt hen. Her er badeværelse med badekar samt tre disponible rum.

Lejligheden over butikken består af køkken, badeværelse med retrofliser samt to værelser med flotte gulve og masser af charme.
Udendørs finder du haven, som er hyggelig, privat og nem at holde med høje buske, som skaber en dejlig afskærmet stemning. Med flere terrasser er der rig mulighed for at finde både sol, læ og rolige kroge til afslapning.

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: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026



Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue



Butik



Badeværelse

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

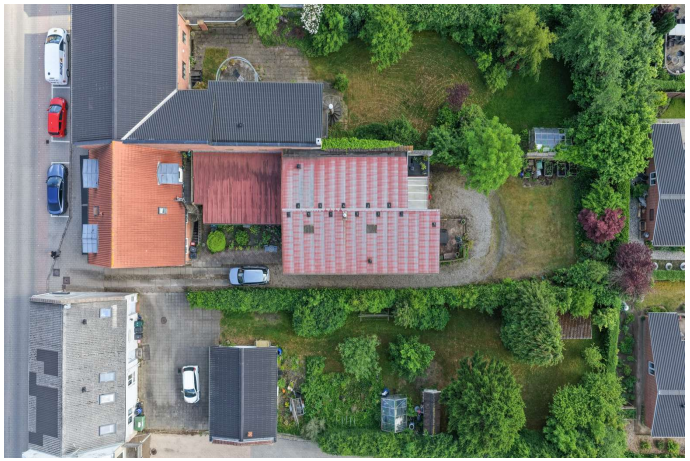
Adresse: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026



Repos



Luftfoto



Terrasse



Facade



Disponibel



Udsigt

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

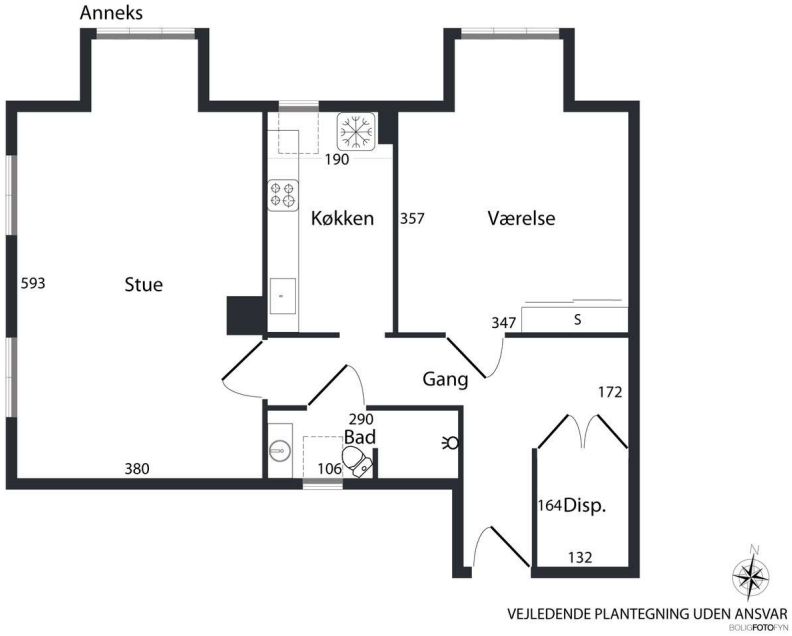
Adresse: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026



Plantegning



Plantegning

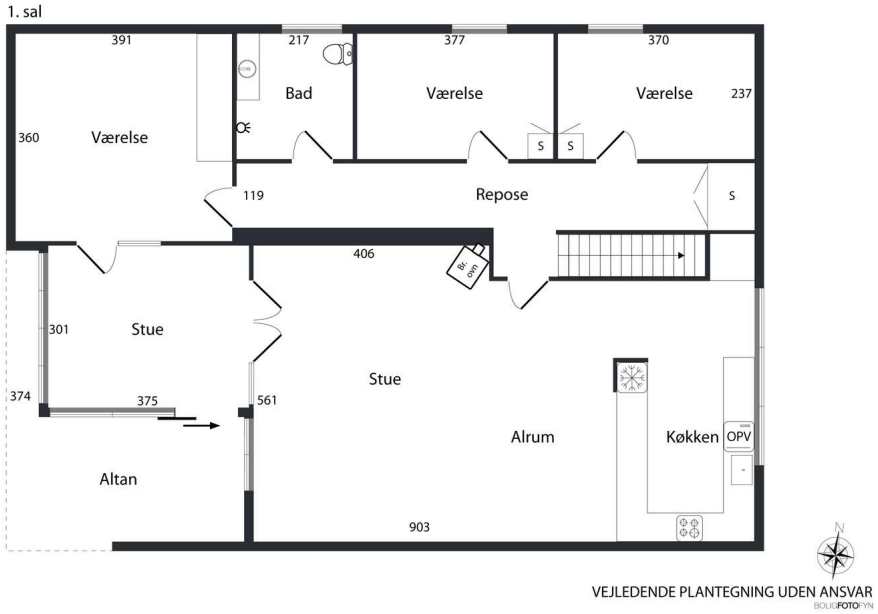
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

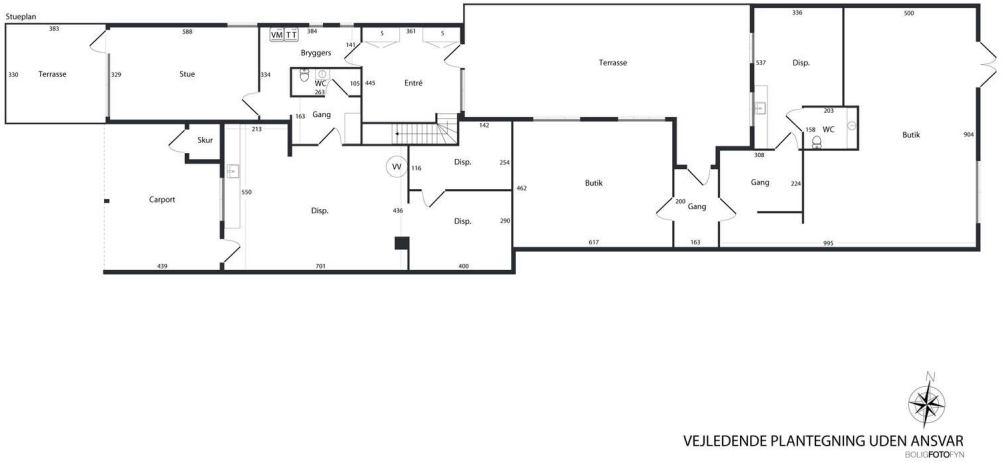
Adresse: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026



Plantegning



Plantegning

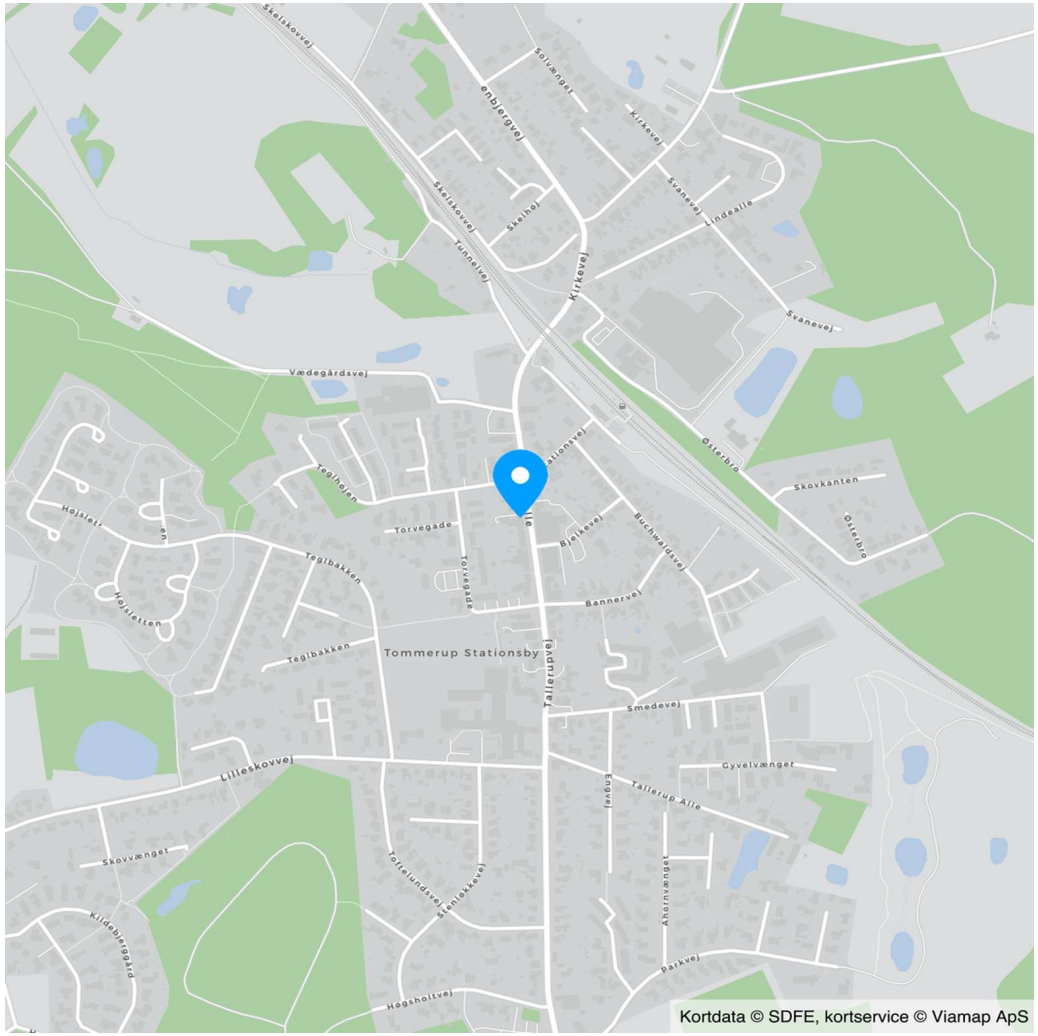
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026



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: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	blandet bolig / erhverv
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1cæ Bågegård, Tommerup
BFE-nr.:	2627372
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	806.400
Grundværdi:	1.008.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	645.120
Grundlag for grundskyld:	806.400

Arealer**

Grundareal:	745 m²
Boligareal i alt:	190 m²
- heraf Bygning til detailhandel	60 m²
- heraf Række-, kæde-, eller dobbelthus (lodret adskillelse mellem enhederne)	130 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	75 m²
Indbygget udhus:	55 m²
Erhvervsareal:	158 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. 1: 24.04.1924 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 19.06.1924 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 16.08.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 14.04.1939 - Dok om byggelinier mv, Vedr 14A

Planer
Kommuneplan 3.1.C.1 - Centerområde Tommerup St

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

Emhætte (Silverline, 2021), Kogeplade (Bosch, 2013), Ovn (Bosch, 2013), Køle/fryseskab (Wasco, 2026), Opvaskemaskine (LG, 2016), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr. 036621974

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme: kr. 16.800,00
El: Kr, 8.900,00

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.290
Grundskyld	kr.	9.032
Renovation	kr.	4.330
Forsikring	kr.	11.443
Skorstensfejer	kr.	639
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	191
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.954

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
I alt	kr.	1.354.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: Tallerupvej 19, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W7178
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 15.11.2026

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:
Nr. 5: hovedstol kr. 150.000
Nr. 6: hovedstol kr. 825.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Udlejet arealer
Ejendommen er opdelt i 2 boliglejemål og et erhvervslokale. 1. sal er udlejet og erhvervslejemål udlejet. Ejendommen overtages med lejere. Den årlige lejeindtægt er kr. 84.000. Spørg mægler for mere info

Ikke medtaget i ejerudgiften

Der er ikke medtaget driftsudgifter til vicevært, administration, vedligehold, el, vand og varmeregnskab i ejerudgifterne. Der anslås følgende udgifter til drift:
Administration kr. 10.000
Vedligehold og vicevært kr. 25.000
El og varmeregnskab kr. 5.000
Vand og elforbrug fællesarealer kr. 3.500
Samlet driftsudgifter ud over ejerudgiften er anslået til kr. 43.500

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten

Skovbyggelinjen
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinjen jf. ejendomsdatarapporten

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.