

REAL



Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	1.475.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.448	Grund m ²	868
Byggeår	1960	Energimærke	E

Sagsnr. **540W7210**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tøllerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026



Pæn og velholdt villa, med et hyggeligt udemiljø, beliggende centralt i Tommerup St.

I Tommerup Stationsby finder du denne skønne villa med 160 etagemeter, fordelt på stueplan og kælder. Med sin centrale placering er du tæt på alt, hvad du har brug for i hverdagen: dagligvarebutikker, skole, børneinstitutioner, svømmehal, fodboldbaner og sportshal, alt sammen inden for gå- eller cykelafstand. Derudover kan du med toget nå Odense C på bare otte minutter. Og når du trænger til luft og ro, ligger både skov og grønne områder tæt på, så du nemt kan tage en løbetur, gå en tur med hunden eller finde en solplet i det fri.

Når du kommer til ejendommen, bliver du mødt af en nydelig forhave. Herfra har du mulighed for at køre ned i den lukkede garage i kælderen.

Den kombinerede entré og fordelingsgang er lys og indbydende og giver et godt første indtryk af huset. Her er fint med plads til opbevaring, og de lyse rammer gør rummet både praktisk og behageligt.

Køkkenet har et godt lysindfald og plads til både opbevaring og madlavning. Det ligger i forbindelse med stuen, hvilket kan give mulighed for at skabe en endnu mere åben planløsning, hvis du ønsker det.

Vinkelstuen er husets hjerterum. Her får du smukke trægulve, god plads til både spise- og sofaafdeling samt store vinduer, der giver et dejligt lysindfald. En dør inviterer direkte ud til den overdækkede terrasse, hvor hyggen og måltiderne nemt kan rykkes ud - også når det regner og blæser. En halvmur om terrassen skærmer for vinden og skaber en hyggelig lækrog.

Badeværelset er lyst og har et flot håndvaskmøbel. Derudover får du to værelser med flotte gulve, et skønt lysindfald og rig til omgivelserne.

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: Tøllerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026

Kælderen rummer tre disponible rum samt et bryggers med indgang fra garagen. Her får du nogle ekstra gode kvadratmeter, der kan bruges til opbevaring, hobby, værksted eller noget helt andet. Der er naturlig udluftning i alle rum, og en del af kælderen er godt opvarmet.

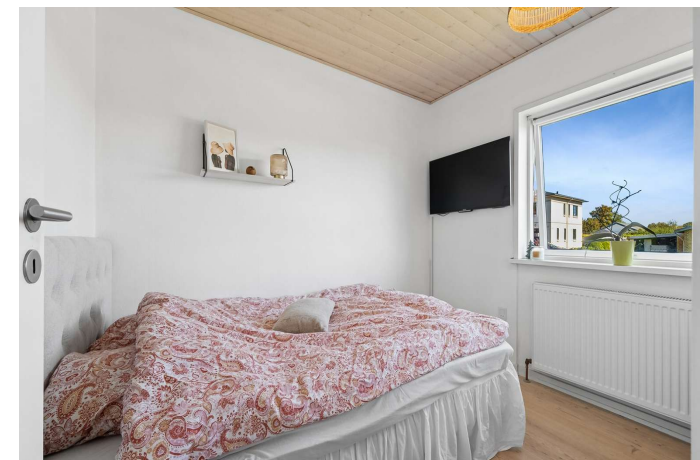
Udenfor venter en privat og hyggelig have. Lige nu er den nem og overskuelig at holde med god plads til familieliv og hyggelige stunder, men du kan også se haven som et blankt lærred, du selv kan sætte dit præg på. Det er skønt at opholde sig her, og i baggrunden kan du se den smukke skov, der skifter farve i takt med årstidernes skiften.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026



Adresse: Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

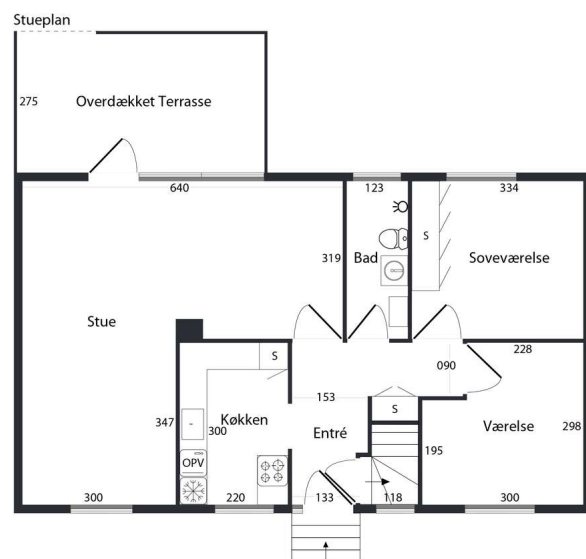
Dato: 20.10.2026



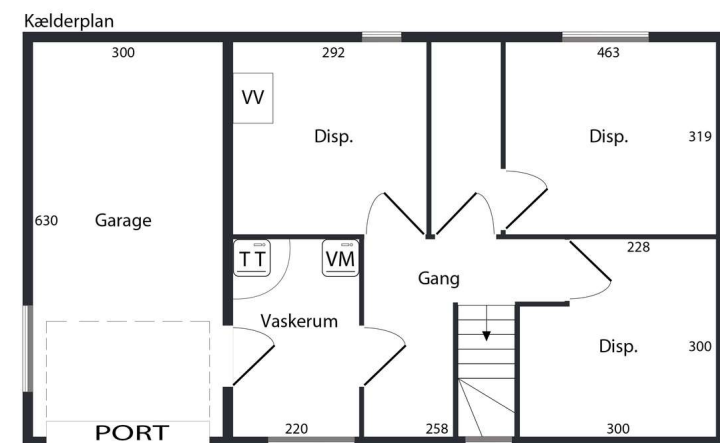
Adresse: Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUSFOTO-YN



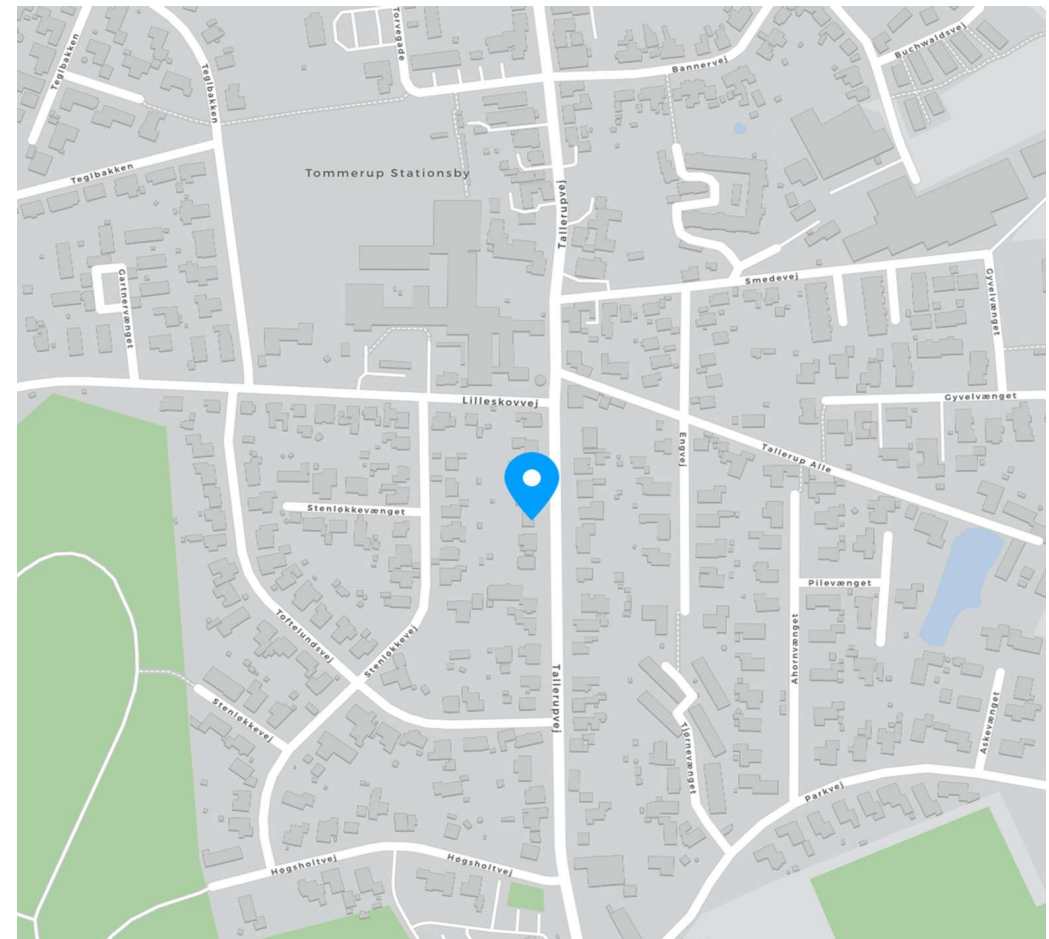
VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUSFOTO-YN



Adresse: Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026





Adresse: Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 2bx Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.: 2628173
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1960

Arealer**

Grundareal: 868 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 80 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 948.000
Grundværdi: 414.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 758.400
Grundlag for grundskyld: 331.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.09.1930 - Dok om byggelinier mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.04.1939 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 23.08.1960 - Dok om hegn, hegnsmur mv, forbud mod beboelsesvogn ell træhuse til beboelse, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan 3.1.B.5 - Parkvejsområdet i Tommerup St.

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
TS05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:
Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

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, Komfur, Køleskab, Vaskemaskine (køber er gjort særligt opmærksom på at vaskemaskinen er i dårlig stand, hvorfor den medfølger uden garantier), Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tallerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 26 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Tøllerupvej 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
 Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	3.868	Kontantpris	kr. 1.475.000
Grundskyld	kr.	3.709	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.750
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr. 1.492.501
Rottebekæmpelse	kr.	105	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.	
Husforsikring	kr.	5.924		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.379		

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 63, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 540W7210
Ejerudgift/md.: kr. 1.448

Dato: 20.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 680.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.