

REAL



## Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.761</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>947</b>
Byggeår	<b>1996</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **540W7090**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://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: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026



### SMUK, LYS OG HELT INDFLYTNINGSKLAR FAMILIEVILLA, MED GOD PLANLØSNING - SKØN SYDVENDT TERRASSE OG UDSIGT TIL HAVE OG SKOV

Forestil dig at bo i et hjem, hvor du kun er en kort gåtur fra skønne stisystemer i den nærliggende skov til lyden af den danske sangdrossel, og hvor du samtidig har alt, hvad hverdagen kræver: indkøb, børneinstitutioner, skoler, svømmehal og bibliotek - og kun 5 minutters cykeltur fra togstationen, der tager dig til Odense C på blot ca. 8 minutter. Ejendommen ligger i et roligt vænge, der er belagt med fliser på vejen - her kører man stille og roligt, og områdets børn kan trygt lege og besøge hinanden på egen hånd.

Alt dette og meget mere får du i huset på Kildebjerggård 19.

Boligens 122 velindrettede kvadratmeter er fordelt på køkken, alrum/spisestue, tv-stue, soveværelse, to yderligere værelser, bryggers og badeværelse - derudover kommer den store garage og et fuldisoleret skur. Huset har desuden solceller på taget, der giver mulighed for at spare penge på strømmen.

Du træder ind gennem det praktisk indrettede bryggers med klinker, som rummer grovkøkken, god opbevaringsplads og vaskefaciliteter - en oplagt og gennemtænkt løsning for børnefamilien. Herfra åbner huset sig mod det rummelige og lyse køkken/alrum. Fra alrummet strømmer lyset ind gennem et stort glasparti med udgang til terrassen og de stemningsfulde ovenlys. Der er åbent til kip, hvilket skaber en luftig og indbydende atmosfære med en dejlig rummelighed. Alrummet er husets hjerte - her er plads til børn og voksne, leg, lektier, madlavning og hverdagskaos, når det er allerbedst. I den del af huset finder du også de to værelser, der er oplagte som børneværelser.

Fra alrummet træder du ind i stuen, hvor stemningen er venlig og varm fra det dejlige lysindfald og de smukke akustikpaneler for enden. Her kan du indrette dig med TV, bogreoler og et stort sofaarrangement. Herfra vil du også opleve er der er udsigt til den smukke solnedgang og her er ligeledes direkte udgang til haven.

### 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: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026

Fra stuen fører en lille fordelingsgang videre til soveværelset med indbygget skab, et mindre rum der i dag anvendes som hjemmearbejdsplads, samt et skønt badeværelse med bruseniche, rigelig opbevaringsplads og to håndvaske. Også her er der indrettet med akustikpaneler, som giver varme og karakter til rummet.

Haven byder på en dejlig oase, hvor du kan trække vejret og slappe af på den sydvendte terrasse - som fortsætter mod vest, så du er sikret sol helt til aftenen. Plænen er overskuelig at holde, men giver børnene rigeligt med plads til at udfolde sig. Og når sommeren kalder på hygge, er der endda et lille bålsted, der kalder på skumfiduser og røverhistorier.

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

Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026





Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026

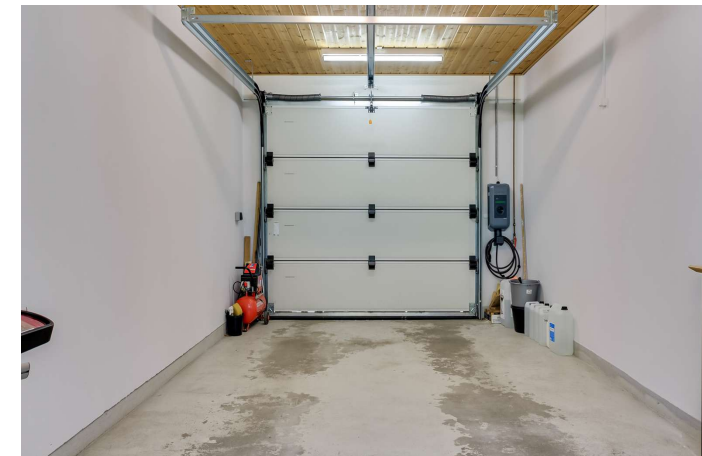




Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026





Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026





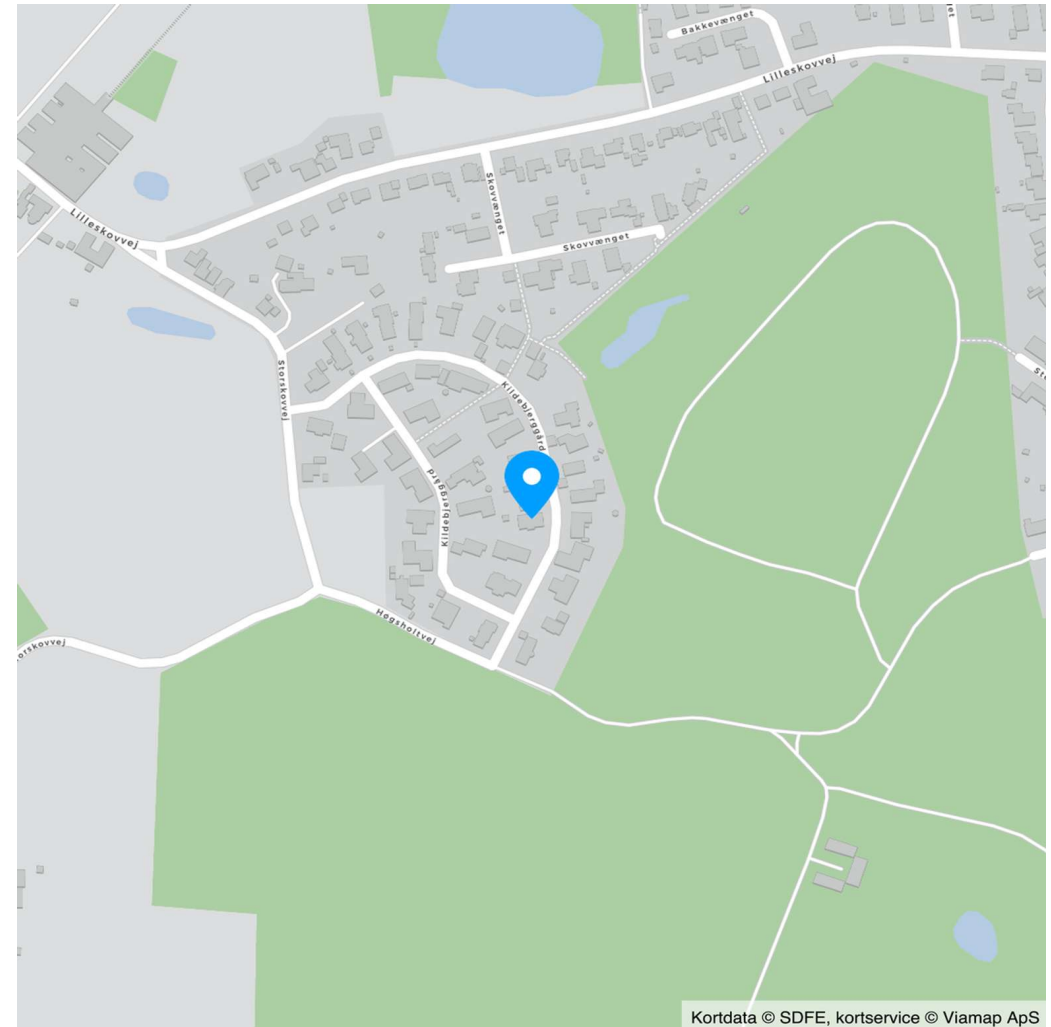
Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTOYEN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 8af Skovstrup, Tommerup  
BFE-nr.: 7849403  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1996

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.779.000  
Grundværdi: 598.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.423.200  
Grundlag for grundskyld: 478.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 947 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 31 m<sup>2</sup>  
Udhus: 11 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 3.1.B.8 - Kildebjerggård  
Lokalplan 54 - Boligområdet Kildebjerg

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:

TS03 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening:

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Kildebjerggård er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Solceller:

Køber gøres opmærksom på at der er solceller på ejendommen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 11 MWh fjernvarme + 463 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: el-gulvvarme

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.258	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.358	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening 2025	kr.	650	I alt	kr.	2.317.772
Jordflytning	kr.	29			
Rottebekæmpelse 2025	kr.	147			
Husforsikring	kr.	3.948			
			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.	21.134			

**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: Kildebjerggård 19, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 540W7090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.761

Dato: 08.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.225.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 482.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Kildebjerggård

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.