

REAL



Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	189
Kontant	2.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.169	Grund m ²	1.162
Byggeår/ombygget	1998/2006	Energimærke	B

Sagsnr. **540W7147**

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: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026



Enestående hus på 189 m2 med stort køkkenalrum, brændeovn og badekar

I dejlige Tommerup, hvor du altid har udsigt til store åbne vidder med grønne marker og skove, finder du dette fantastiske hus på 189 m2. På Kamgårdsvej er livet trygt og godt, du er omgivet af naboer, der tager ansvar for hinanden og et rigt foreningsliv. Området består primært af børnefamilier, hvor de mindste kan færdes frit og lege med hinanden på kryds og tværs. Du er tæt på indkøb, børneinstitutioner og skoler - her glider hverdagen nemt.

Den smukke etplans-bolig består af entré, badeværelse og en børneafdeling med fire værelser, en leveafdeling bestående af stort køkkenalrum og stue, samt en voksenafdeling med soveværelse og badeværelse.

Ved ankomst parkeres bilen bekvemt i den vedligeholdelsesfrie dobbelte carport, hvorfra du træder ind i den rummelige entré. Her mødes du af praktiske og stilfulde klinkegulve samt gode, integrerede opbevaringsløsninger, der gør hverdagen nem for den travle familie. Lige ved entréen ligger boligens første badeværelse med toilet og bruseniche.

I husets ene ende finder du børneafdelingen med fire lyse og indbydende værelser. Værelserne har et behageligt lysindfald og kan fleksibelt indrettes som børneværelser, gæsteværelser, hjemmekontor eller hobbyrum - alt efter familiens behov.

Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende køkken-alrum, hvor lys, rummelighed og varme går op i en højere enhed.

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: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026

Køkkenet fra Svane er indrettet i en moderne stil med gulvvarme, smukke træelementer, der harmonerer flot med klinkegulvet og de lyse omgivelser. Her er tænkt over detaljerne; fra den elegante og praktiske granitbordplade og den dedikerede kaffestation til det smukke gaskomfur med fem blus. Mens maden tilberedes, kan du følge livet omkring spisebordet og nyde udsigten gennem de store vinduespartier mod terrassen og haven.

Alrummet glider naturligt over i stuen, hvor en halvvæg skaber en fin opdeling mellem rummene. Her indbyder brændeovnen til hyggelige stunder året rundt - uanset sæson.

Fra stuen er der adgang til voksenafdelingen, som består af et lyst og rummeligt soveværelse med god, indbygget skabsplads, samt et stort badeværelse med både badekar, vaskefaciliteter, bruseniche, toilet og gode opbevaringsmuligheder.

Fra opholdsrummet træder du direkte ud på den sydvestvendte terrasse, hvor solen kan nydes fra formiddag og helt til solnedgang. Terrassen, der ligger i læ for vind, byder på rigelig plads til både spise- og loungeområde, grill og solsenge og er smukt omkranset af bede og krukke.

Haven er et kapitel for sig. Her får du en frodig og velanlagt oase med smukke æbletræer, buske og bede med vilde jordbær i flere niveauer, som skaber både variation og stemning. Det charmerende skur er isoleret og derfor frostfrit - her kan du opbevare alt fra redskaber, maskiner og cykler. Der er masser af plads til leg, afslapning og haveliv.

Adresse: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue



Entré



Soveværelse

Adresse: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026



Badeværelse



Værelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



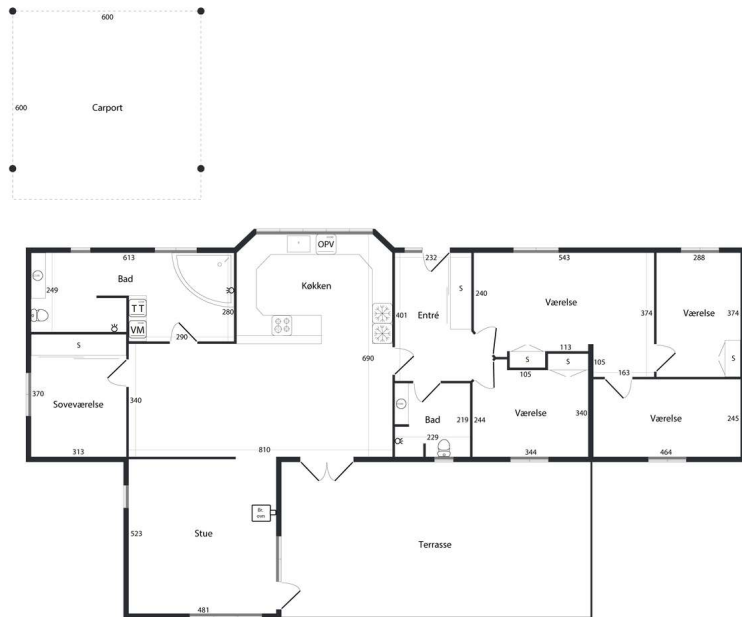
Have



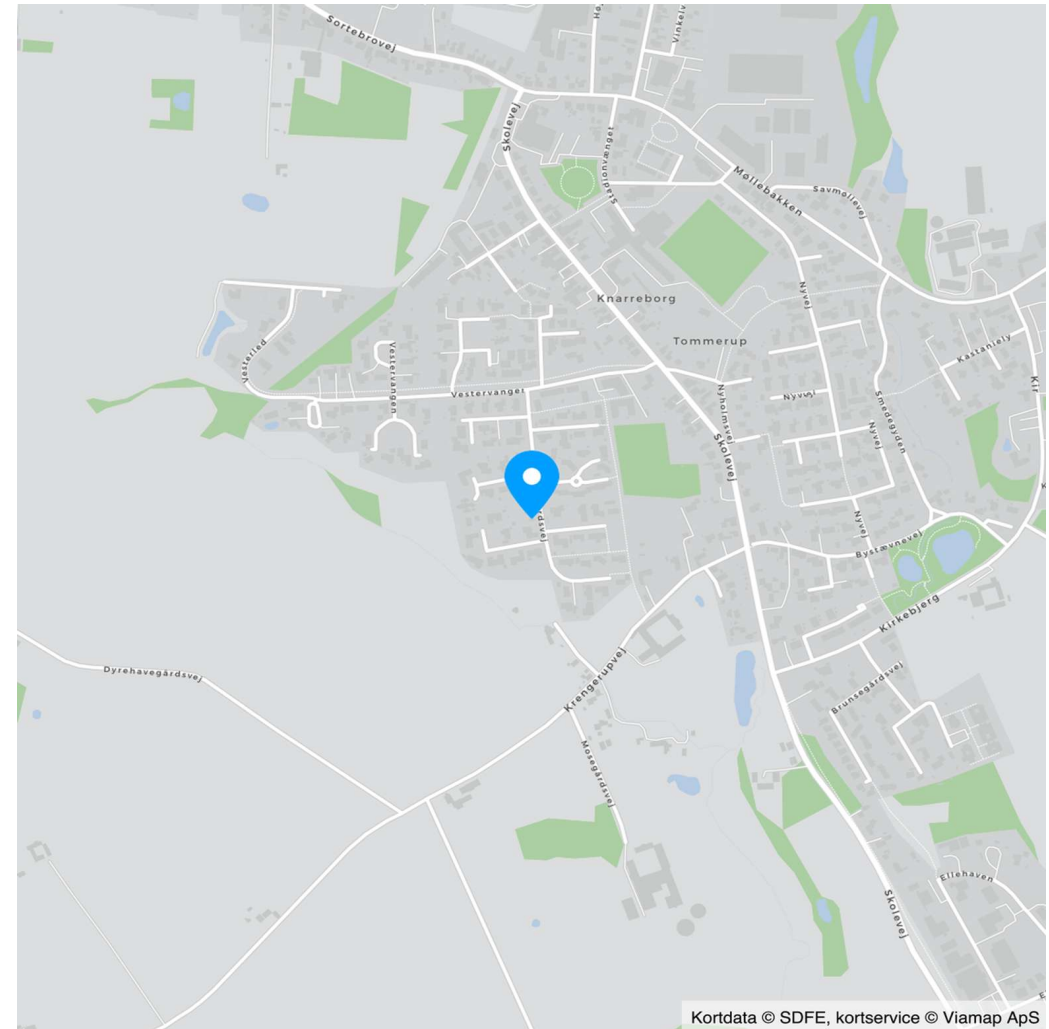
Adresse: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOBYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: helårsbolig
Kommune: Assens
Matr.nr.: 5bf Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.: 8081527
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1998/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.579.000
Grundværdi: 457.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.063.200
Grundlag for grundskyld: 365.600

Arealer**

Grundareal: 1.162 m²
Boligareal i alt: 189 m²
Øvrige arealer:
Carport: 36 m²
Udhus: 20 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: 22.12.1986 - Forbud mod gennemstrømningsvandvarmere mv

Planer

Kommuneplan 3.1.B.31 - Vestervangen, Brunsegårdsvej og Kirkebjerg
Lokalplan 2 - Boligområde i Gl. Tommerup by

Tilbehør:

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

Emhætte (Witt, 2016), Komfur (SMEG - gaskomfur, 2022), Køle/fryseskab (Miele, 2006), Opvaskemaskine (AEG, 2020), Vaskemaskine (AEG, 2016), Tørretumbler (LG, 2016)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 18 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers seneste årsforbrug var kr. 11.554,55, svarende til 7,997 Mwh

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.522	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	4.095	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Grundejerforening	kr.	995	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Skorstensfejler	kr.	639	I alt	kr.	3.025.599
Renovation	kr.	4.330	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.	187			
Jordflytning	kr.	29			
Husforsikring	kr.	5.232			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.029			

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: Kamgårdsvej 41, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540W7147
Ejerudgift/md.: kr. 2.169

Dato: 26.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.341.000
Nr. 3: hovedstol kr. 282.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 284.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vestervangen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.