



REAL

Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	76
Kontant	825.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.495	Grund m ²	1.178
Byggeår/ombygget	1956/1976	Energimærke	G

Sagsnr. **541F7127**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

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: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026



PÆN OG CHARMERENDE VILLA MED SYDVENDT TERRASSE, STOR HAVE OG ENESTÅENDE UDSIGT TIL MARKER

Drømmer du om luft omkring dig, højt til himlen og udsigt til rådyr? På Fuglekildevej ved Verninge får du det hele - og lidt til. Her bor du i fredelige, grønne omgivelser med gode naboer, der passer på hinanden, skoler og indkøb i nærheden - og med nem adgang til Odense.

Villaen byder dig velkommen med en rummelig indkørsel, der smyer sig rundt om huset og leder til en stor garage med tilhørende værksted. Her er plads til både bilen og kreative gør-det-selv-projekter.

Indenfor mødes du af en indbydende entré med trappe til både kælder og førstesal. Badeværelset, der er istandsat indenfor de sidste par år, ligger praktisk placeret i stueplan og fremstår lyst og velindrettet med væghængt toilet, glasafskærmet bruseniche og fine detaljer, der giver rummet karakter.

Stuen er hjemmets naturlige samlingspunkt. De smukke plankegulve skaber varme og sjæl, og her er god plads til både spisebord og blødt sofa-hjørne. De store vinduer inviterer naturen indenfor og giver udsigt til marker og skiftende årstider.

Køkkenet fortsætter den charmerende, landlige stil med træbordplade og fronter, der klæder huset og giver personlighed. Her har du kig til haven og kan lade roen sænke sig.

På førstesalen finder du en lys repos samt soveværelse og værelse - begge med plankegulve og et dejligt lysindfald, der understreger husets hyggelige atmosfære.

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: Jesper Hviid



Adresse: Fuglekildevej 61, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026

Kælderen rummer masser af anvendelsesmuligheder med et stort gangareal, vaskerum og to disponible rum. Herfra er der også direkte udgang til både indkørsel og have - særdeles praktisk i hverdagen og oplagt til hobby, opbevaring eller måske hjemmetræning.

Udenfor venter den sydvendte træterrasse, hvor solen følger dig det meste af dagen. Her er plads til både grillmiddage, loungemøbler og lange sommeraftener. Haven breder sig på den anden side med græs, træer og rum til leg, fordybelse og grønne projekter. Her kan børn bygge huler, og voksne kan finde ro under trækroneerne.

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



Adresse: Fuglekildevej 61, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026





Adresse: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026





Adresse: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026

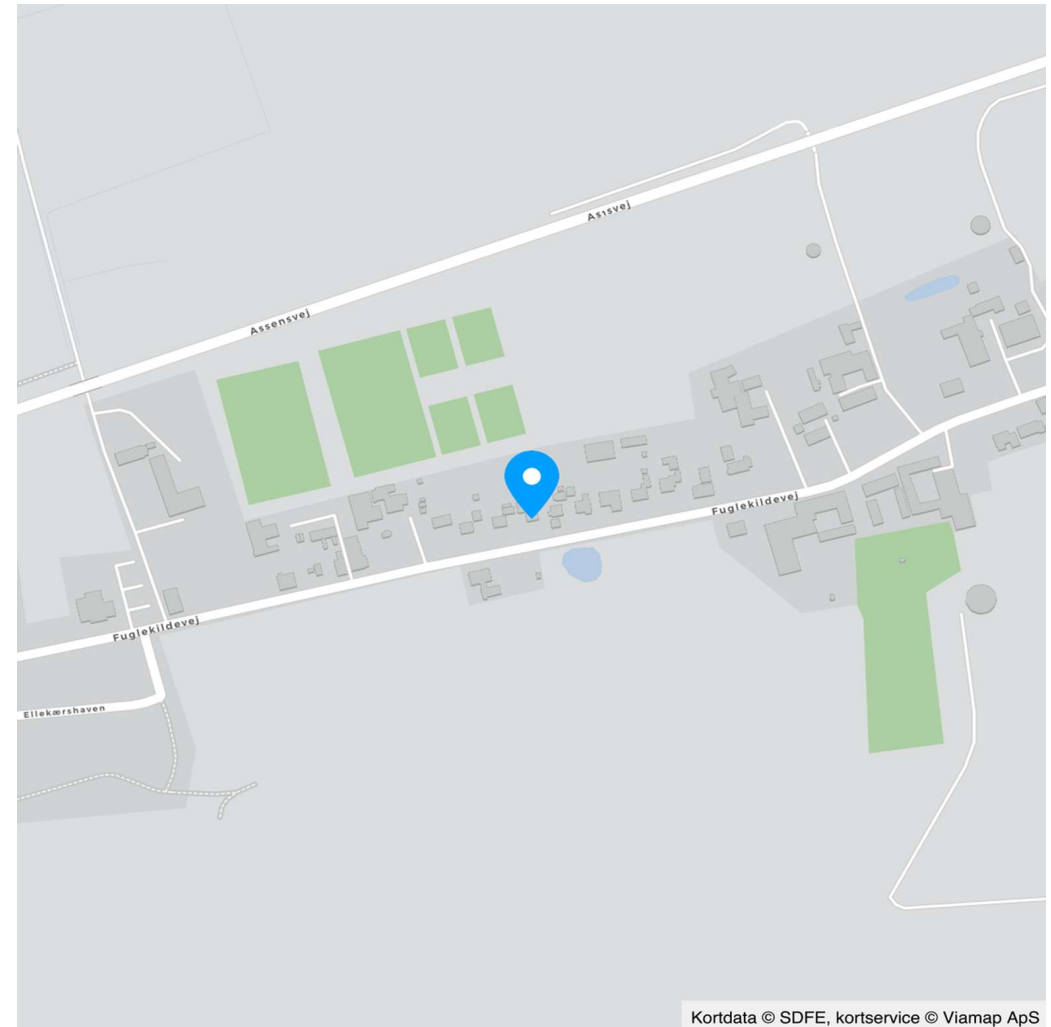
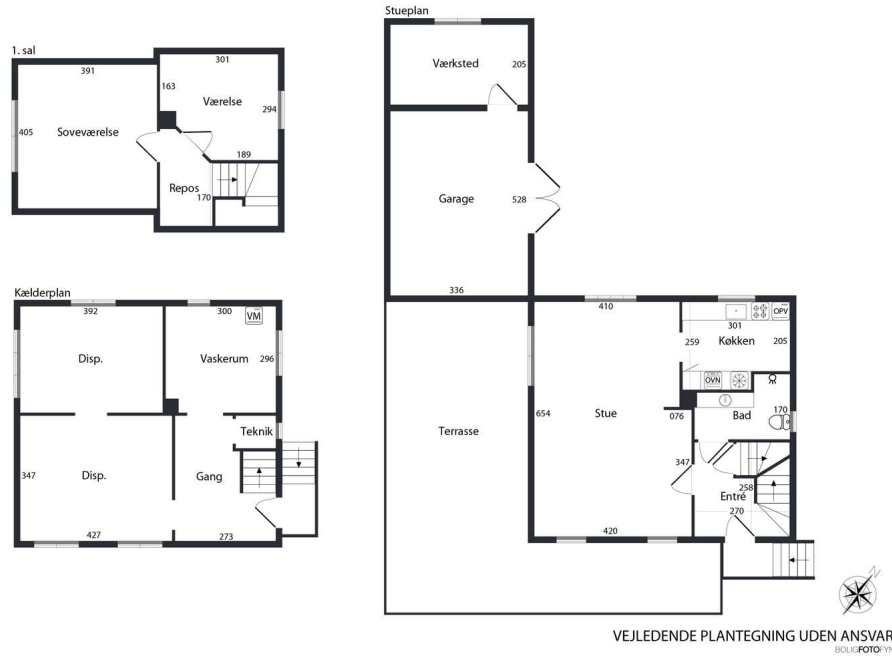




Adresse: Fuglekildevej 61, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026





Adresse: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 14u Verninge By, Verninge
BFE-nr.: 8900506
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1956/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 749.000
Grundværdi: 309.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 599.200
Grundlag for grundskyld: 247.200

Arealer**

Grundareal: 1.178 m²
Boligareal i alt: 76 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 55 m²
Garage: 48 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: 30.01.1933 - Dok om byggelinier mv, Vedr 25A
- Nr. 2: 06.10.1956 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan 3.2.BE.11 - Ældre boligområder i Verninge
Lokalplan - Offentligt område i Verninge by
Lokalplan 49 - Lokalplan 49 for Verninge by

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:

VE10 - 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 elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.827 Forbrug: 2.592 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.056	Kontantpris	kr.	825.000
Grundskyld	kr.	2.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr.	840.117
Rottebekæmpelse	kr.	129			
Husforsikring	kr.	8.213			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.940			

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: Fuglekildevej 61, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: 541F7127
Ejerudgift/md.: kr. 1.495

Dato: 10.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 659.000
Nr. 4: hovedstol kr. 97.900

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