



REAL

Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 200 |
| Kontant | 3.495.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 2.310 | Grund m ² | 903 |
| Byggeår | 1997 | Energimærke | C |

Sagsnr. **540W7072**

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: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026



I naturskønne Tommerup Stationsby finder du denne lækre villa på 200 boligkvadratmeter. Her kommer du til at bo på et dejligt vænge, hvor fællesskab og sammenhold udgør en central hjørnesteen. Marker og skove er din nabo og din bedste allierede i en travl hverdag, hvor der skal være ro og plads til at slappe af. Boligen skaber de perfekte rammer for et dejligt familieliv med gode børneinstitutioner, skoler og under to kilometer til toget, der på bare 8 minutter tager dig ind til hjertet af Odense.

Ved ankomst kører du bilen ned i kælderplan, hvor du finder en stor dobbelt garage med to porte. Den rummelige garage er belagt med lyse klinker, hvilket giver et rent og eksklusivt udtryk. Husets kælder består foruden garage af en gildesal som danner den perfekte ramme om festlige selskaber, hvor der er plads til 32 gæster - og det dobbelte, når garagen også tages i brug. I forlængelse af gildesalen finder du vinstuen - en luksus for de vin-interesserede. I kælderen er der desuden et godt gæstetoilet.

Fra kælderen kan du fortsætte op i stueplan, der består af køkken-alrum, stor vinkelstue, to badeværelser, soveværelse, tre værelser, entré, bryggers og udgang til en delvist overdækket terrasse. Der er desuden gulvvarme i hele stueetagen.

Køkken og alrum udgør et skønt rum, hvor æstetik og funktion går hånd i hånd. Køkkenet, der er fra multiform, er indbydende og holdt i moderne stil med smukke lamelskuffefronter og en sort granitbordplade hen over køkkenøen. I alrummet er der plads til at indrette sig med spisepladser, hvor man kan nyde udsigten til haven og naturen udenfor. I forlængelse af køkkenet finder du bryggerset, der har plads til vaskemaskine og tørretumbler, samt god skabs- og bordplads.

Stuen er indrettet med et smukt Merbau trægulv, der er utroligt slidstærkt, og de mange spots langs væggene giver en stemningsfuld og varm atmosfære. Her er rummeligt, og det naturlige lys strømmer ind fra de store vinduer og terrassedøre. Her får du friheden til at indrette dig efter netop din families behov - hvad enten drømmen er en rummelig flydersofa, et hyggeligt læsehjørne eller en elegant, formel spisestue.

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 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026

Soveværelset har en rigtig god størrelse og et stort indbygget skab med spejle og fine messinglister. Herfra har du direkte adgang til det rummelige badeværelse med bruseniche, spa og generøs opbevaringsplads. Rummet emmer af ro og velvære, og de unikke grønne klinker omkring og på trinene op til spabadet er en smuk og harmonisk detalje.

Det andet badeværelse er mindre, men mindst lige så karakterfuldt. Her finder du både toilet, bruseniche og dobbelt håndvask. Stilen er elegant og moderne med lamelskuffer og de smukke skibsplanker, der giver gulvet varme og personlighed. Husets resterende værelser fremstår lyse og indbydende, og kan bruges til alt fra børneværelser til kontor og gæsteværelser.

Udenfor venter en stor, delvist overdækket terrasse, hvor solen finder vej fra først på eftermiddagen og helt frem til de lyse aftentimer. Her kan du nyde en stille stund for dig selv i loungeområdet i pavillonen, mens aftenen indbyder til grillhygge med familie og venner. Haven er et lille frirum i sig selv - et levende kunstværk, der i sommermånederne eksploderer i farver fra blomster og buske. Her kan børnene gå på eventyr, mens de voksne kan trække sig tilbage i orangeriet og lade sig omfavne af ro og fuglesang.



Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

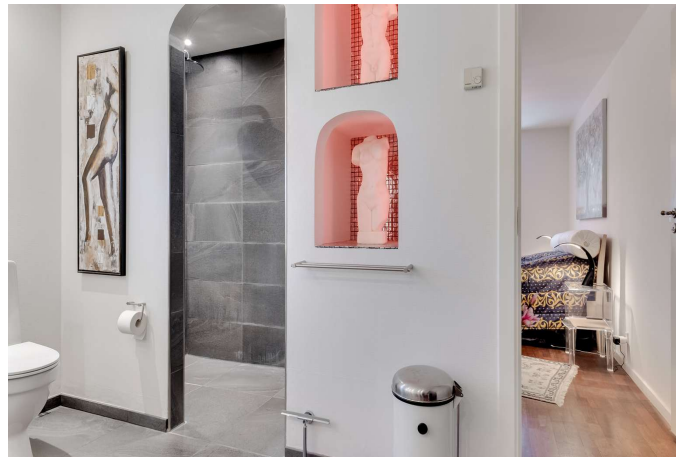
Dato: 08.05.2026



Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026





Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026





Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

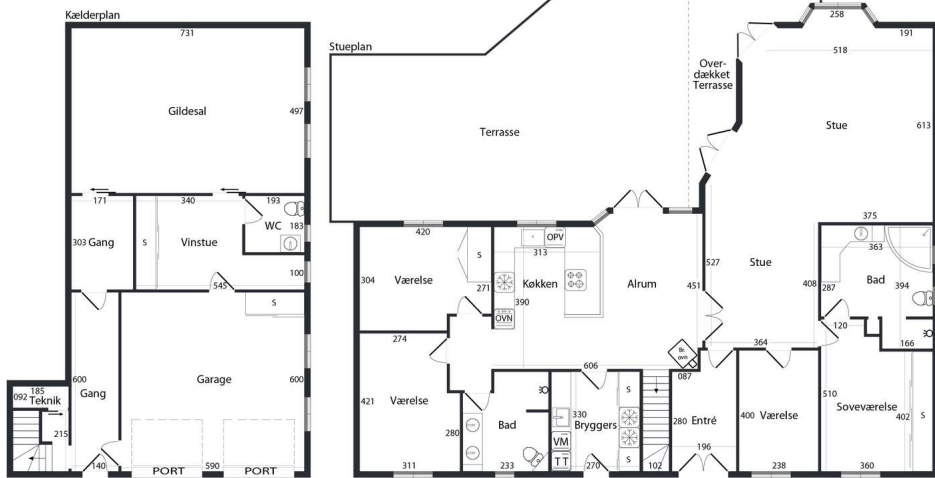
Dato: 08.05.2026



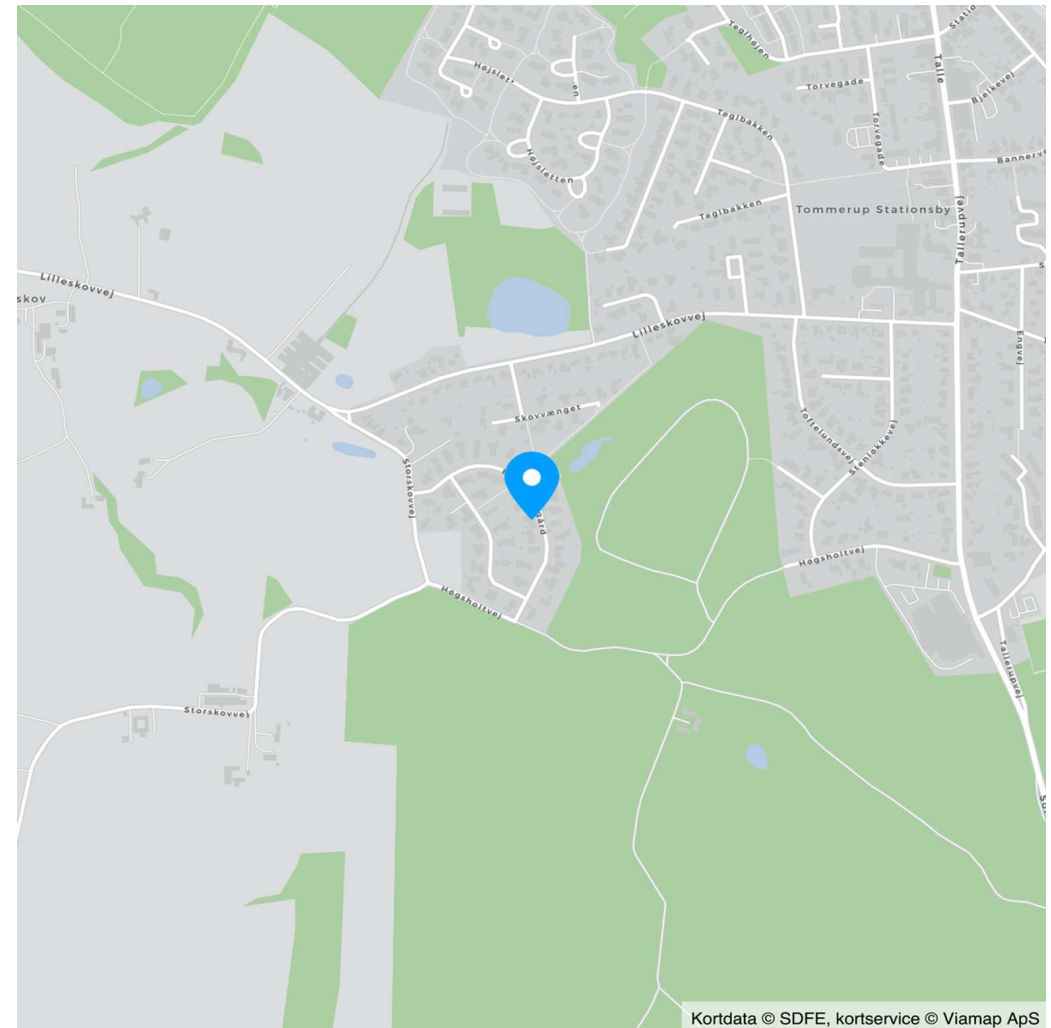
Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BILDEFOTO: NYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 8ad Skovstrup, Tommerup
BFE-nr.: 7849401
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.009.000
Grundværdi: 593.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.407.200
Grundlag for grundskyld: 474.400

Arealer**

Grundareal: 903 m²
Boligareal i alt: 200 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 144 m²
Udhus: 15 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

Ingen

Planer

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

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gagganau), Ovn (Neff), Kombiovn (Neff), Køle-/fryseskab (Liebherr), Køleskab (Gagganau), Opvaskemaskine (Fisher&paykel)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.219 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 08.05.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 12.277 | Kontantpris | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld | kr. | 5.313 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 22.850 |
| Renovation 2025, anslået | kr. | 4.370 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 12.268 |
| Grundejerforening | kr. | 650 | I alt | kr. | 3.530.118 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 172 | | | |
| Jordflytningsgebyr | kr. | 28 | 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. | | |
| Husforsikring | kr. | 4.909 | | | |
| | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 27.719 | | | |

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 15, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7072
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

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. 2.481.000
Nr. 2: hovedstol kr. 375.000

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.