



Fuglekildevej 43, Verninge, 5690 Tommerup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	187
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.034	Grund m2	32.660
Byggear	2021	Energimærke	A2015

Sagsnr. **540W7001**

RealMæglerne Odense ApS

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

Adresse: Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

NYBYGGET LANDEJENDOM MED MODERNE KOMFORT OG NATURSKØN BELIGGENHED

Drømmer du om at bo i naturrige omgivelser, men uden at gå på kompromis med komfort og kvalitet? Så byder denne landejendom fra 2022 på det bedste fra to verdener: landlig idyl kombineret med moderne funktionalitet.

Huset ligger i Verringe, hvor du finder en naturbørnehave- og vuggestue og en skole - alt sammen inden for kort cykelafstand. Og i nabobyen Glamsbjerg finder du Gymnasium, fritidsaktiviteter og indkøbsmuligheder.

Ejendommen rummer 187 boligkvadratmeter i ét plan og er indrettet med fokus på både æstetik og hverdagspraktik. Overalt i huset er der gulvvarme, ventilationsanlæg, varmepumpe og diskrete accesspoints i loftet, så du altid har stabil internetdækning. Trægulve i flere af rummene binder boligen smukt sammen og giver varme og karakter.

Du træder ind gennem det lyse bryggers med vaskefaciliteter, bordplads og masser af opbevaring – ideelt til familiens sko og overtøj, og praktisk i vintermånederne, når mudder og våde støvler skal parkeres. Herfra går turen videre ind i fordelingsgangen, hvor du finder to værelser og et kontor, som alle har udgang til den store fliseterrasse som omkranser hele huset. For enden af fordelingsgangen ligger et badeværelse i moderne stil, der med sine lyse overflader kombineret med sorte detaljer, rainshower, indmuret blandingsbatteri og væghængt toilet skaber et stilrent udtryk.

Boligens naturlige hjerte er det store køkken-alrum med loft til kip, akustiklofter og et imponerende vinduesparti, der åbner for udsigten til mark, himmel og det rige dyreliv lige udenfor. Her kan du nyde morgenkaffen, mens rådyr og harer passerer forbi, eller samle familien til madlavning efter en lang dag. En lille alkove i rummet giver en hyggelig krog, perfekt til børn eller stille stunder.

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: Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026

Køkkenet fremstår elegant med sorte elementer, hvide bordplader og praktiske løsninger som to ovne i god arbejdshøjde, viktualierum og gaskogeplade. Et ovenlysvindue sikrer ekstra lys og bidrager til den åbne, luftige stemning.

Master bedroom ligger tilbagetrukket og byder på både walk-through-closet, udgang til terrasse og eget badeværelse i samme stilfulde design som husets andet. Stuen ligger som en hyggelig forlængelse af alrummet med store glaspartier, og har ligeledes udgang til den rummelig fliseterrasse, som er oplagt til solrige eftermiddage, hyggelige middage eller leg i skyggen.

Grunden på næsten 3,3 hektar giver uendelige muligheder. Her er flere udehuse og plads til at anlægge have, holde dyr som får eller heste eller blot nyde den åbne natur. Den omkringliggende have er nyligt anlagt med græsplæne, og her står allerede store træer og et charmerende, blåt legehus, som sætter prikken over i'et.

Adresse: Fuglekildevej 43, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026



Adresse: Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026



Adresse: Fuglekildevej 43, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

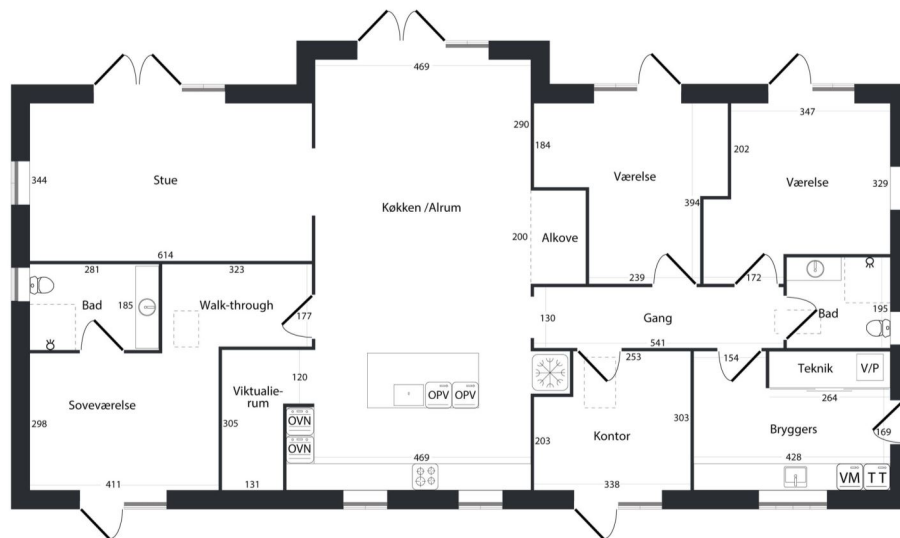
Dato: 29.01.2026



Adresse: Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.YN

Adresse: Fuglekildevej 43, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	5 y Langsted By, Verninge m.fl.
BFE-nr.:	9557146
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.616.000 kr.
Grundværdi:	1.316.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.893.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.052.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	32.660 m ²
- heraf vej	22 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	86 m ²
Tiloversbleven landsbrugsbygninger:	532 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Ovn - 2 stk. (Ikea), Køle-/fryseskab (LG), Opvaskemaskine - 2 stk. (Ikea), Quooker

Køber er gjort særligt opmærksom på at isterningedelen i køleskabet ikke virker. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 1.983,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Landbrugsejendom

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, 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.



Adresse: Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.758	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	11.791	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Husforsikring	kr.	17.136	I alt	kr.	3.216.050
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	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.	326			
Jordflytningsgebyr	kr.	28			
Ejerudgift i alt 1 år		48.409			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.135 md./ 205.615 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.772 md./ 165.266 år v/26,10%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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 43, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 540W7001
Ejerudgift/md.: kr. 4.034

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.094.099	2.204.572	2.191.266	DKK	2,75	129.705	26,50	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.01.1933 lbnr. 3040-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 25A
Nr. 2 lyst d. 30.03.1954 lbnr. 1648-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 3 lyst d. 13.09.1962 lbnr. 10279-34 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 14A, 51H, 5R
Nr. 4 lyst d. 09.03.1972 lbnr. 4826-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 18
Nr. 7 lyst d. 02.07.2025 lbnr. 1016865028

Lokalplaner:

Offentligt område i Verninge by
Lokalplan 49 for Verninge by

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune (Forslag)
Idrætsområde i Verninge
Ældre boligområder i Verninge
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

VE09 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
VE10 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
VE11 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på matriklen

Landbrugspligt:

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme (gammel elvarme)

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.