

Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m²	**89**
Kontant	**1.745.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.172**	Grund m²	**24.625**
Byggeår	**1959**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **540W7110**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026



Stor indflytningsklar villa i smukke omgivelser – ideel til familielivet

I Tommerup, omgivet af den skønneste fynske natur med marker, skove og et rigt dyreliv, finder du denne landejendom. Her får du et velholdt hus og gode muligheder for at udleve drømmen om dyrehold, køkkenhave eller blot et liv med masser af plads omkring dig. På Kivsmosevej er naboskabet noget helt særligt, og flere børnefamilier er gennem de senere år flyttet til området og har skabt et levende lokalmiljø. Ejendommen ligger tæt på både Tommerup og Tommerup Stationsby, hvor du finder indkøb, fritidsaktiviteter, børneinstitutioner, skoler og togforbindelse til Odense. Skolebussen stopper endda lige uden for døren.

Udefra emmer ejendommen af landlig idyl med masser af charme og fine detaljer. Når du træder ind i huset, mødes du af en stor entré med praktiske klinker og gode opbevaringsmuligheder.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum. Køkkenet fremstår lyst og indbydende med en skøn køkkenø, hvor familie og venner kan samles om madlavning og hyggelige stunder. I åben forbindelse ligger spise- og opholdsstuen med god plads til både spisebord og sofahjørne. Her sørger brændeovnen for ekstra hygge på de kølige dage. Stuen fortsætter videre ud i den dejlige havestue med gulvvarme og store glaspartier, som inviterer naturen helt indenfor. Herfra er der en fantastisk udsigt over markerne, og der er direkte udgang til den hævede terrasse, så udelivet let bliver en del af hverdagen.

I stueplan finder du desuden et soveværelse samt et lyst badeværelse med gulvvarme og indbygget bruseniche.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026

Kælderen rummer et stort vaskerum, endnu et badeværelse samt tre gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder. Derudover har villaen et uudnyttet loftrum, som giver mulighed for at etablere ekstra boligkvadratmeter, hvis behovet opstår.

Udebygningerne tæller blandt andet værksted, stald, hal, skur og overdækninger. Her er i den grad mulighed for at udleve drømmen om dyrehold. Der har tidligere været heste på ejendommen, og sælger har i dag både køer og en stor hønsegård. Samtidig er der masser af plads til maskiner, værksted eller hobbyprojekter.

Haven er stor og indbydende med god plads til både leg og afslapning. Her finder du blandt andet et stort gyngestativ, et rummeligt drivhus til dyrkning af egne grøntsager samt flere ældre og nyere frugttræer. Rundt omkring på grunden er der hyggelige kroge og opholdssteder, hvor du kan nyde udsigten og roen. Uanset om du foretrækker sol eller skygge, finder du et sted at slå dig ned - og med overdækkede områder kan udelivet også nydes, når vejret ikke viser sig fra sin bedste side.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Gang



Stue



Trappe

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers





Terrasse



Have

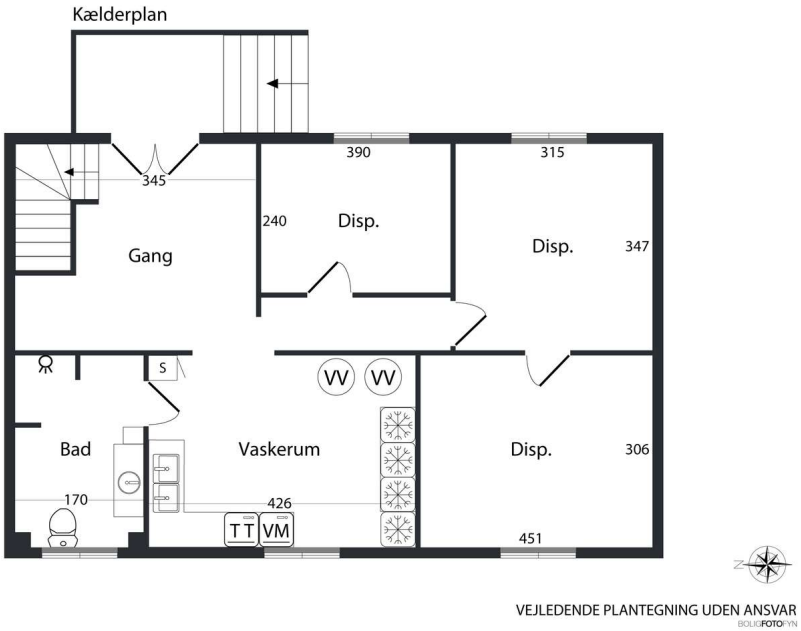
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

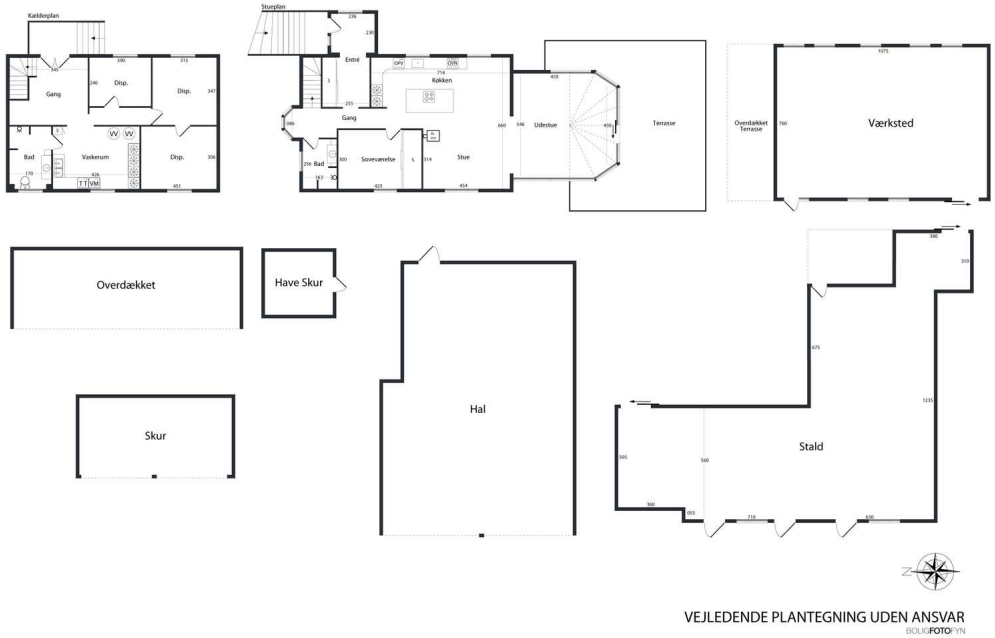
Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026



Plantegning



Plantegning

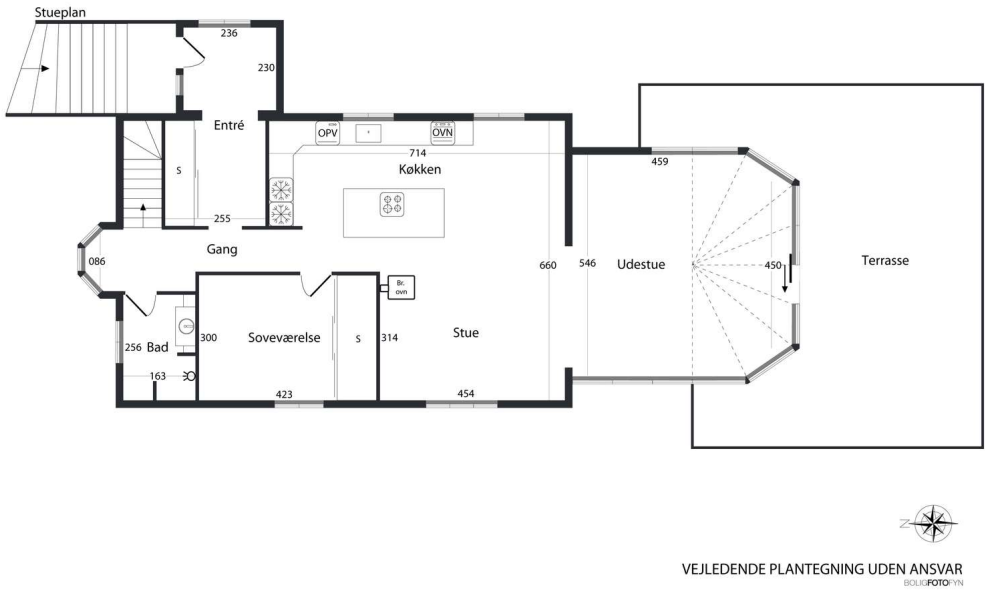
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

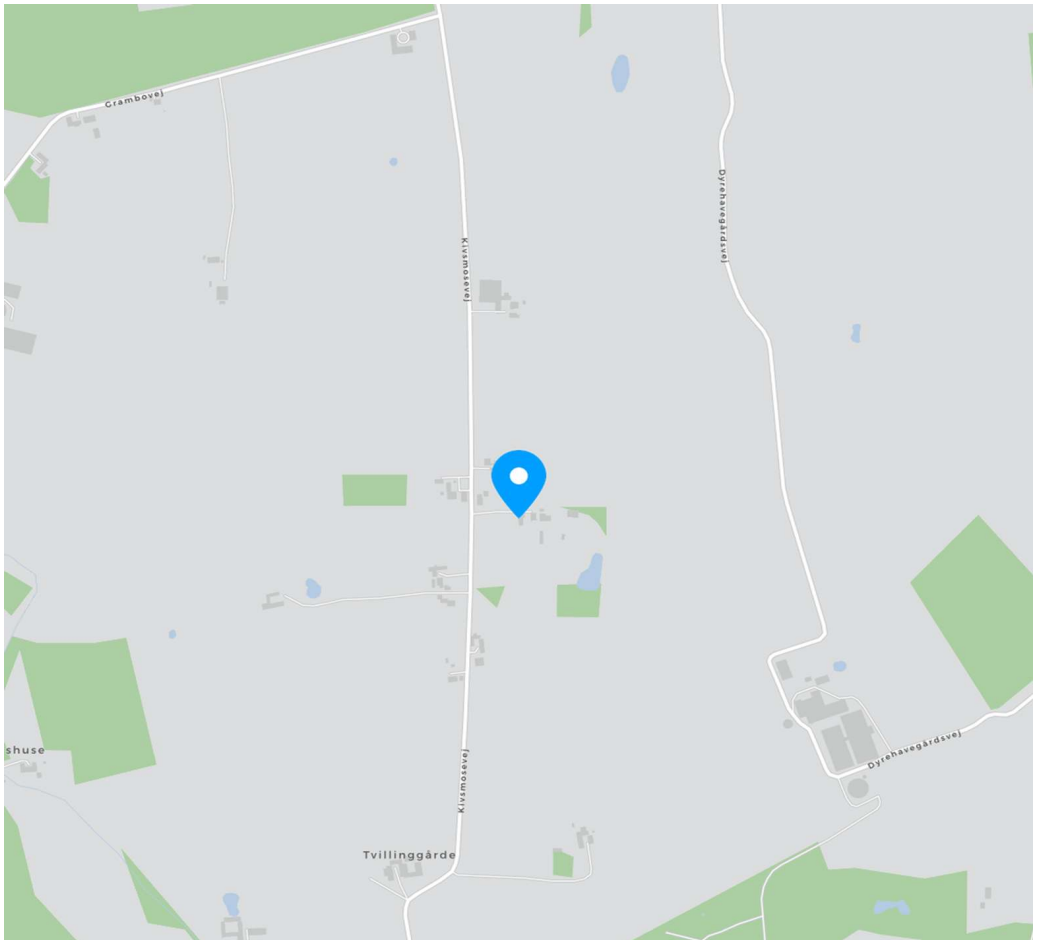
Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Fritidslandbrug
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	32b Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	2628985
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.471.000
Grundværdi:	699.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.176.800
Grundlag for grundskyld:	559.200

Arealer**

Grundareal:	24.625 m²
- heraf vej	25 m²
Boligareal i alt:	89 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m²
Indbygget udestue el. lign.:	34 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	82 m²
Udhus:	148 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	140 m²
Udhus:	32 m²
Udhus:	110 m²
Udhus:	12 m²
Udhus:	12 m²
Udhus:	15 m²
Ukendt bygning:	23 m²
Carport:	27 m²
Drivhus:	13 m²

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

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

Emhætte (Witt), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Gorenje), Køle-/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 15.01.1938 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1B
- Nr. 2: 07.05.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Planer
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

Lokalplaner
Ingen

Spildevandsplaner:
Ingen

Fredningsstatus:
Ingen

Landbrugspligt
Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 9 Ton træpiller + 22 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Pillefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Biologisk sandfilter med udledning til markdræn

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.002
Grundskyld	kr.	6.263
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejer	kr.	1.493
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse 2025	kr.	306
Husforsikring	kr.	8.228
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.064

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
I alt	kr.	1.757.350

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Kivsmosevej 14, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 540W7110
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 25.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.190.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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.

Ang. brændeovn på ejendommen
Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Solfangere
Køber er gjort særligt opmærksom på at der er solfangere på ejendommen, som generer varmt vand.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.