



Kildebjerggård 15, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.310	Grund m2	903
Byggear	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7072**

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

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

Dato: 09.02.2026



Beskrivelse:

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: 09.02.2026

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: 09.02.2026



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

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

Dato: 09.02.2026



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

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

Dato: 09.02.2026



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

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

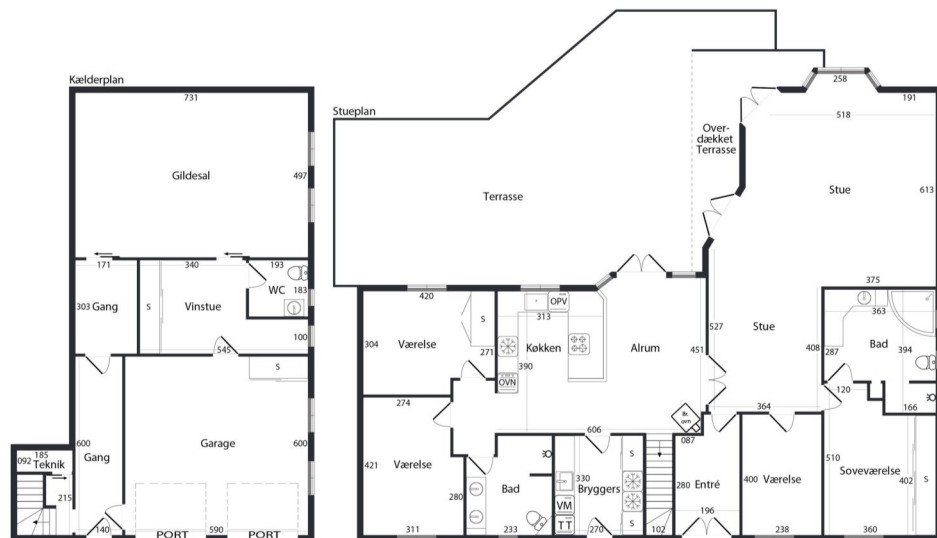
Dato: 09.02.2026



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

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

Dato: 09.02.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN

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

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

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 8 ad Skovstrup, Tommerup
 BFE-nr.: 7849401
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1997

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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen

Lokalplaner:

Boligområdet Kildebjerg

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Kildebjerggård
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

TS03 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Thermex), Kogeplade (Gaggenau), Ovn (Neff), Kombiovn (Neff), Køle-/fryseskab (Liebherr), Køleskab (Gaggenau),
 Opvaskemaskine (Fisher&paykel)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.219 Forbrug: 22,51 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.



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

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

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.277	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.313	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Husforsikring	kr.	4.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
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: 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

27.719

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.737 md./ 224.845 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.060 md./ 180.723 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: 1/8 - 1/2

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: 09.02.2026

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.996.042	2.103.595	2.107.717	DKK	2,44	176.258	15,50	2,76			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kildebjerggård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.