

Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**140**
Kontant	**2.951.700**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.724**	Grund m^2	**2.064**
Byggeår	**2026**		

Sagsnr. **541W7129**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026






Unik mulighed for at bygge drømmehuset i fantastiske naturskønne omgivelser

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i naturskønne omgivelser? Så har du nu muligheden for at erhverve dette projektsalg, på en fantastisk byggegrund på hele 2.064 kvadratmeter. Her får du luft under vingerne, masser af plads og en beliggenhed, der forener landidyl med nem adgang til byens faciliteter. Her får du også et godt naboskab med en fast årlig vejfest.

I kommer til at blive ejerne af et skønt længehus, med omkring 140 boligkvadratmeter. Derudover er der en helt igennem gennemtænkt planløsning, med hele fire værelser, to badeværelser og køkken-alrum i åben forbindelse med stuen som husets hjerterum.

Er projektet ikke den optimale løsning for jer, er der mulighed for kun at købe grunden, så I 100% selv kan styre byggeriet af jeres drømmehjem.

Grunden er beliggende i den skønneste natur, hvor markerne lyser op i et væld af farver, og landskabet smukt bakker sig omkring dig. Her er der en fantastisk mulighed for at skabe dit drømmehjem i harmoniske og rolige omgivelser. Da der tidligere har stået et hus på grunden, betyder det at der allerede er sket tilslutning til vand og el, der er anlagt minirenseanlæg til spildevandet, og du kan nemt koble dig på fibernettet som ligger ude i vejen. Og med hele 2.064 kvadratmeter er der også plads til en stor have, der kan anlægges efter dine ønsker – om du drømmer om blomstrende bede, frugttræer eller en stor græsplæne til leg og afslapning. Og fordi du er på landet, hvor dyrelivet trives, vil du have mulighed for at kunne spotte en hare eller fasan, der løber gennem haven, småfugle, der bader i en vandpyt og endda en hjort ude på marken.

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 Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026

Selvom du befinder dig midt i det idylliske landskab, er hverdagen nem at få til at gå op. Du er omgivet af de nærliggende byer – Tommerup Stationsby og Tommerup – hvor du finder alt, hvad du behøver i dagligdagen. Her er gode indkøbsmuligheder, skoler, børnehaver og velfungerende institutioner, der gør det let for børnefamilier at få en travl hverdag til at hænge sammen.

Lokalmiljøet er stærkt og levende, med et rigt foreningsliv og et væld af fritidsaktiviteter. I Tommerup stationsby kan du tage en svømmetur i den lokale svømmehal, sende børnene til fodbold eller gymnastik på de velholdte sportsanlæg, eller måske engagere dig i en af områdets foreninger.

Samtidig er du forbundet til resten af Fyn og Jylland. Fra Tommerup Stationsby kan du tage toget direkte til Odense eller videre mod Jylland. Den centrale placering på Fyn gør det let at komme rundt. Her er kun 15 minutter til motorvejen mod Middelfart og Odense, og på ca. 25 minutter kan du nå kysten og det smukke sydfynske øhav. Du får dermed det bedste af to verdener – den friske luft og naturens ro, kombineret med nem adgang til byliv, arbejde og skole.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026













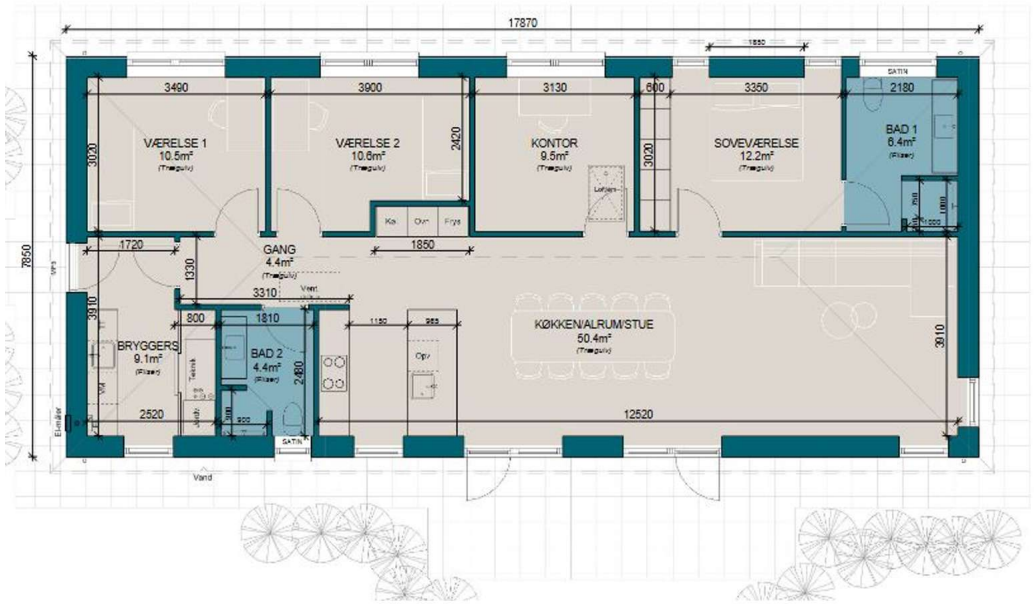
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

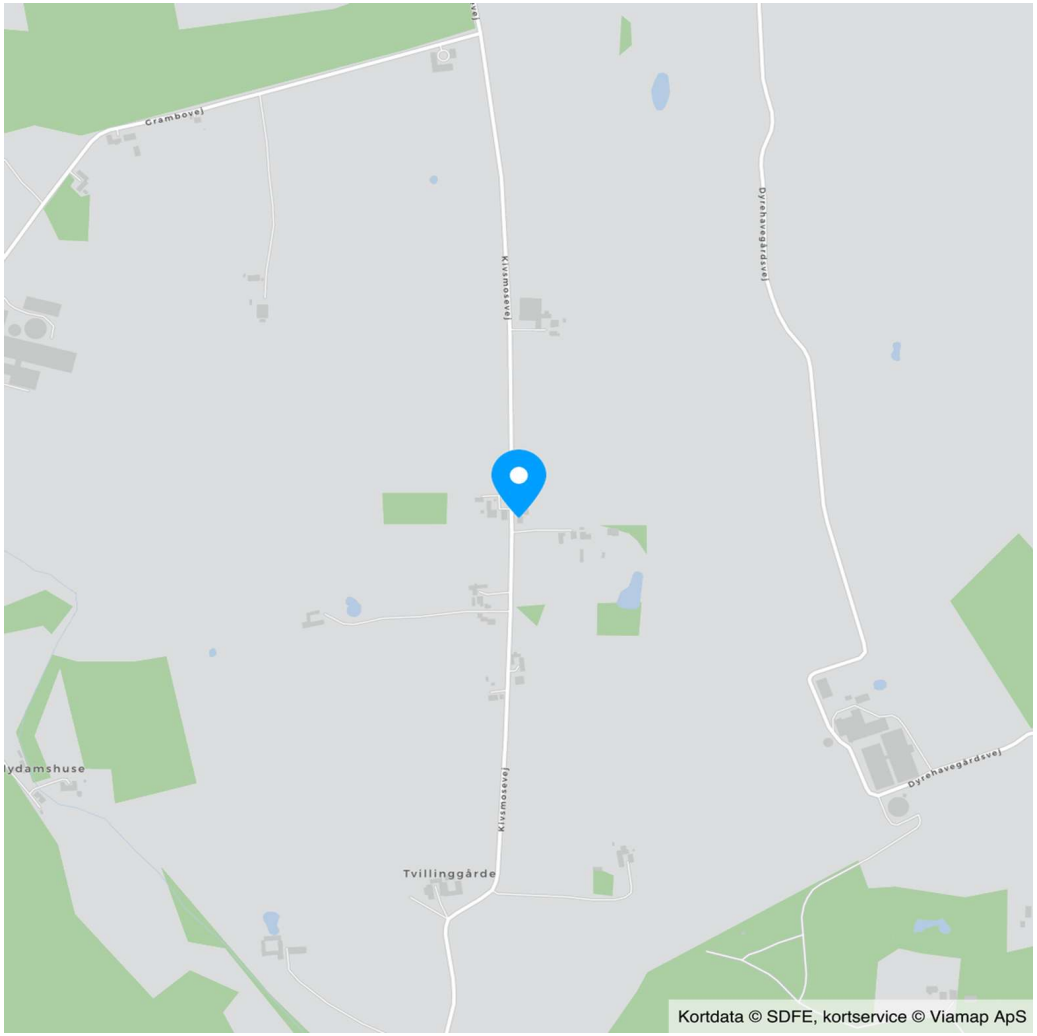
RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	22d Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	2628961
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.951.700
Grundværdi:	27.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.361.360
Grundlag for grundskyld:	21.600

Arealer**

Grundareal:	2.064 m²
Boligareal i alt:	140 m²

Øvrige arealer:

** 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: 15.01.1938 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1B

Planer
Kommuneplan 2021-2033 for Assens Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
Ingen

Fredningsstatus:
Ingen

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

I prisen er der jf. tilbuddet afsat kr. 55.000,- til køb og montage af hårde hvidevarer gennem HTH

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarmeanlæg
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SO: Minirenseanlæg 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.043
Grundskyld	kr.	242
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Jordflytningsgebyr, anslået	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	135
Husforsikring, anslået	kr.	4.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.692

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.951.700
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	2.980.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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 Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

Adresse: Kivsmosevej 12, Kivsmose, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.951.700

Sagsnr.: 541W7129
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 18.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Ejendomsværdi
Ejendomsværdien er anslået til udbudsprisen kr. 2.951.700,-.
Grundlag for ejendomsværdi skat er anslået til kr. 2.361.360,-, beløbet er beregnet ud fra den anslået ejendomsværdi på kr. 2.951.700,- fratrukket 20%.

Køber gøres derfor særligt opmærksom på at ejendomsværdiskatten oplyst i salgsopstillingen derfor er beregnet ud fra den ovennævnte anslået værdi, hvorfor ejendomsværdiskatten ligeledes er anslået og derfor uden ansvar for sælger og dennes ejendomsmægler. Evt. ændringer/forhøjelser er ligeledes sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Tilstandsrapport og elinstallationsrapport
Køber gøres særligt opmærksom på, at huseftersynsordningen ikke finde anvendelse i denne handel, da der er tale om projektsalg hvor boligen endnu ikke er opført.

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