

REAL



Fuglekildevej 43, Verringe, 5690 Tommerup

| | | | |
|------------|--------------------|----------------------|---------------|
| Ejd. type | Landejendom | Bolig m ² | 187 |
| Kontant | 3.195.000 | Værelser | 6 |
| Ejerudgift | 4.034 | Grund m ² | 32.660 |
| Byggeår | 2021 | Energimærke | A2015 |

Sagsnr. **540W7001**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

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

Dato: 24.06.2026



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 Verninge, 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: 24.06.2026

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 flise-terrasse, 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, blå legethus, 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: 24.06.2026





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

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

Dato: 24.06.2026





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

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

Dato: 24.06.2026

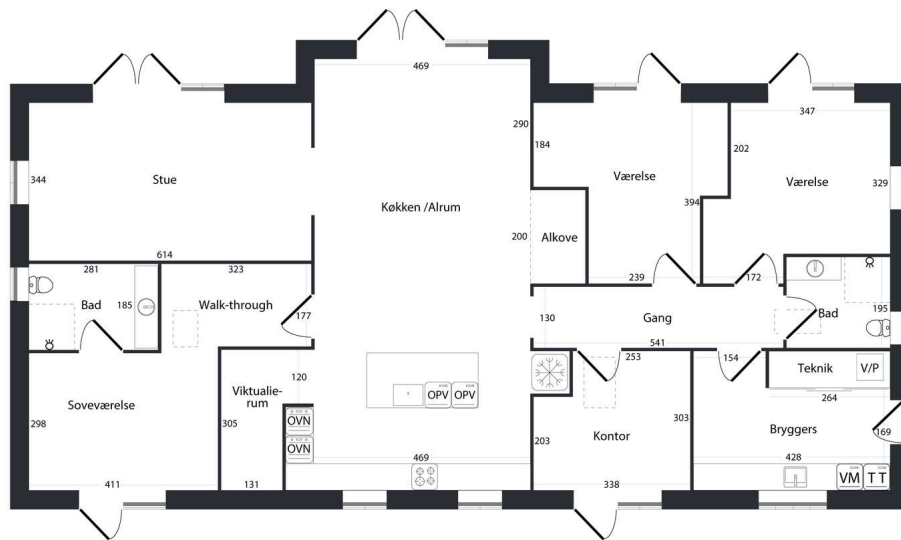




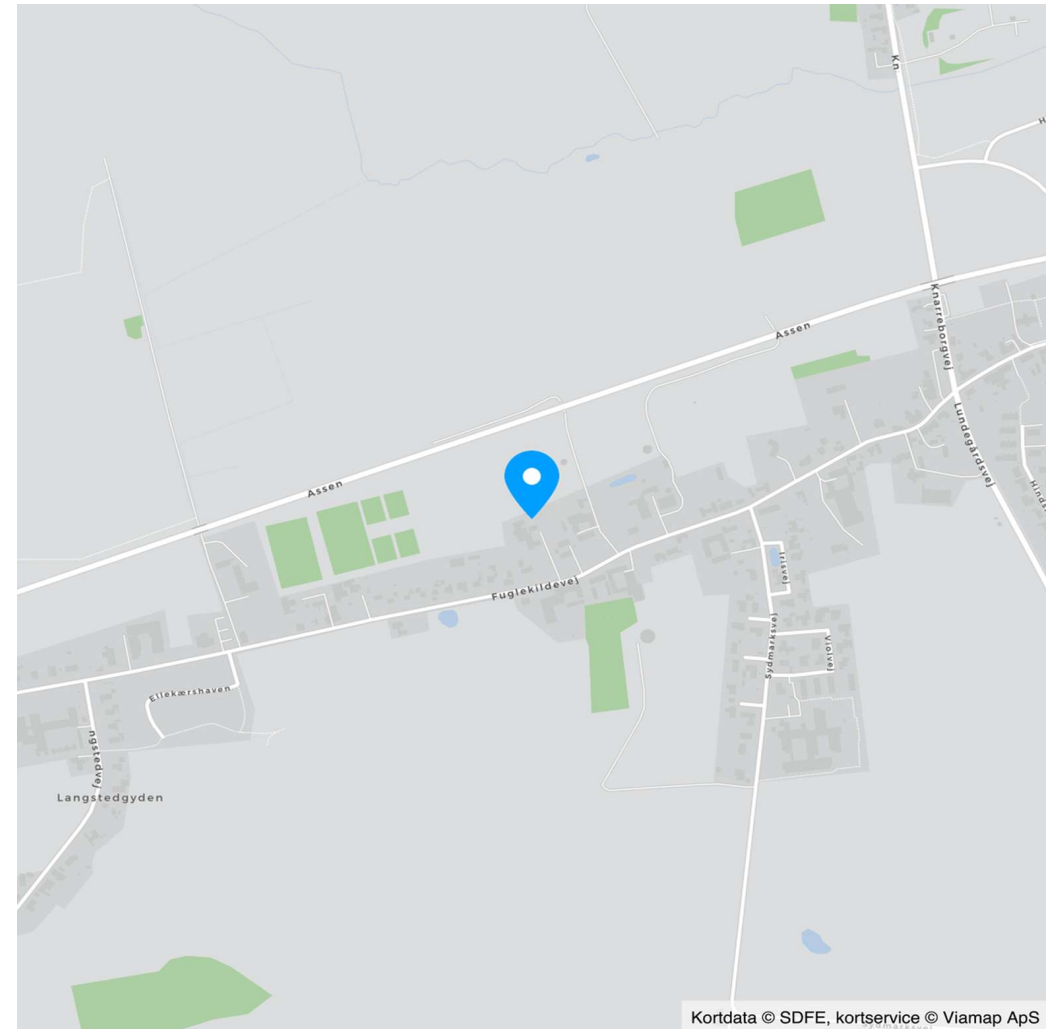
Adresse: Fuglekildevej 43, Verninge, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.195.000

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

Dato: 24.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTOBYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

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

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Assens
Matr.nr.: 5y Langsted By, Verninge m.fl.
BFE-nr.: 9557146
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 32.660 m²
- heraf vej 22 m²
Boligareal i alt: 187 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 286 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 119 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 127 m²
Garage: 86 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

- Nr. 1: 30.01.1933 - Dok om byggelinier mv, Vedr 25A
- Nr. 2: 30.03.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv 34_F-H_51
- Nr. 3: 13.09.1962 - Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 14A, 51H, 5R
- Nr. 4: 09.03.1972 - Dok om byggelinier mv, Vedr 18
- Nr. 7: 02.07.2025 - Permanent ekstensivering

Planer

Ingen

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), QuookerKøber 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privatsikring
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.: 8.600 Forbrug: 1.983 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens 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 A2015



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

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

Dato: 24.06.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--------------------------|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 14.758 | Kontantpris | kr. | 3.195.000 |
| Grundskyld | kr. | 11.791 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.050 |
| Renovation 2025, anslået | kr. | 4.370 | I alt | kr. | 3.216.050 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 326 | | | |
| 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. | 17.136 | | | |
| | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 48.410 | | | |

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: 24.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.240.000
Nr. 6: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 forurenede, 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.

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.