

Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**157**
Kontant	**2.795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.703**	Grund m²	**784**
Byggeår	**2006**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **540W7281**

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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026



Familievenlig villa med god planløsning – beliggende for enden af lukket vænge

Drømmer I om en indbydende og velindrettet familievilla, hvor både hverdagens praktiske behov og de hyggelige stunder er tænkt ind? Så er Kamgårdsvej 88 bestemt værd at opleve!

Her venter en dejlig etplansvilla med en funktionel planløsning, lyse opholdsrum, flere gode værelser og skønne udendørsarealer, der indbyder til både afslapning, leg og hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Boligens naturlige samlingspunkt er det rummelige alrum, som ligger i åben forbindelse med køkkenet og skaber de perfekte rammer om familiens hverdag. Køkkenet fremstår med flotte, grønne fronter, varme træbordplader og gode arbejdsforhold – et charmerende og personligt rum, hvor madlavningen nemt bliver en fælles aktivitet.

Fra alrummet er der direkte adgang til den overdækkede terrasse gennem de store glaspartier, som samtidig sørger for et skønt lysindfald og en dejlig forbindelse mellem inde- og udeliv. Den rummelige stue giver god plads til både sofaarrangement og hyggelige stunder. Herfra er der ligeledes adgang til terrassen, så sommerens lange aftener nemt kan nydes både ude og inde.

Villaen byder på fire gode værelser, der giver rig mulighed for at indrette både børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Forældreafdelingen er særligt attraktiv med soveværelse, tilhørende walk-in-closet og eget badeværelse. Derudover rummer boligen endnu et badeværelse, en praktisk entré og et bryggers med plads til hverdagens gøremål. Her er med andre ord en bolig, hvor både privatliv og fællesskab kan gå hånd i hånd.

Udenfor fortsætter de gode oplevelser. Den dejlige have byder på en stor græsplæne med plads til leg og aktiviteter, mens de forskellige terrassemiljøer giver mulighed for at finde en hyggelig plads i solen eller skyggen.

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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026

Den overdækkede terrasse fungerer som en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum, og den hyggelige, flisebelagte terrasse med afskærmning og højbede danner en skøn ramme om sommerens grillmiddage.

Som en ekstra luksus byder ejendommen på en separat sauna, hvor der er rig mulighed for at koble af og nyde lidt ekstra velvære i hjemlige omgivelser.

Til ejendommen hører desuden carport samt et rummeligt skur/værksted, der giver gode muligheder for opbevaring, hobbyprojekter og praktiske gøremål.

Kamgårdsvej 88 er en bolig, hvor funktionalitet, hyggelige rammer og gode udearealer går op i en højere enhed. Her får I en villa med plads til hele familien og med de ekstra kvaliteter, der gør det let at nyde livet derhjemme.

Kontakt os allerede i dag, og oplev selv de mange muligheder på Kamgårdsvej 88!

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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026



Køkken



Køkken alrum



Stue



Køkken



Stue



Stue

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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Gang

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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026



Sauna



Terrasse



Have



Luftfoto



Luftfoto



Terrasse

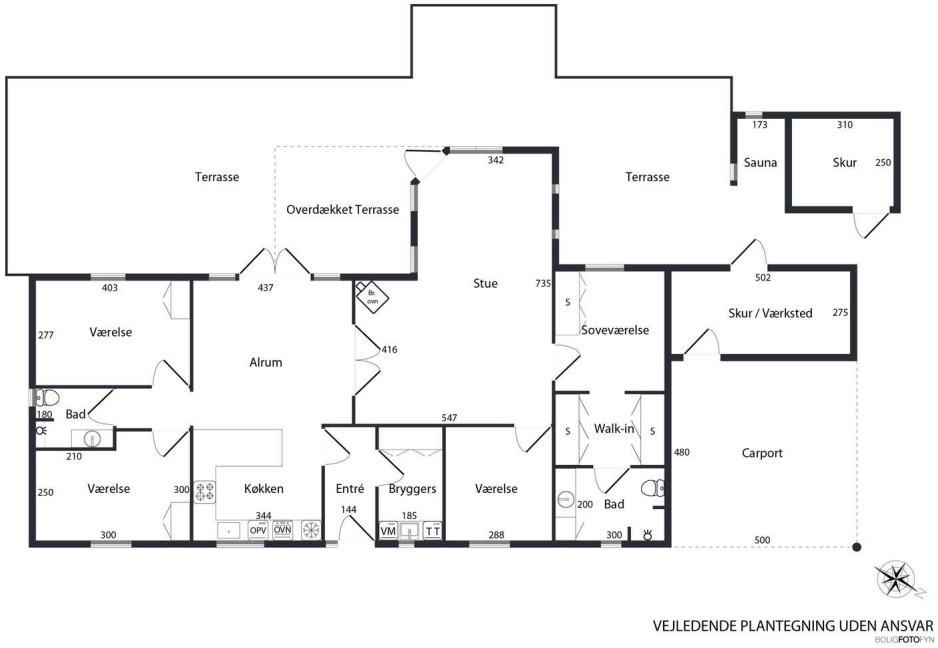
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

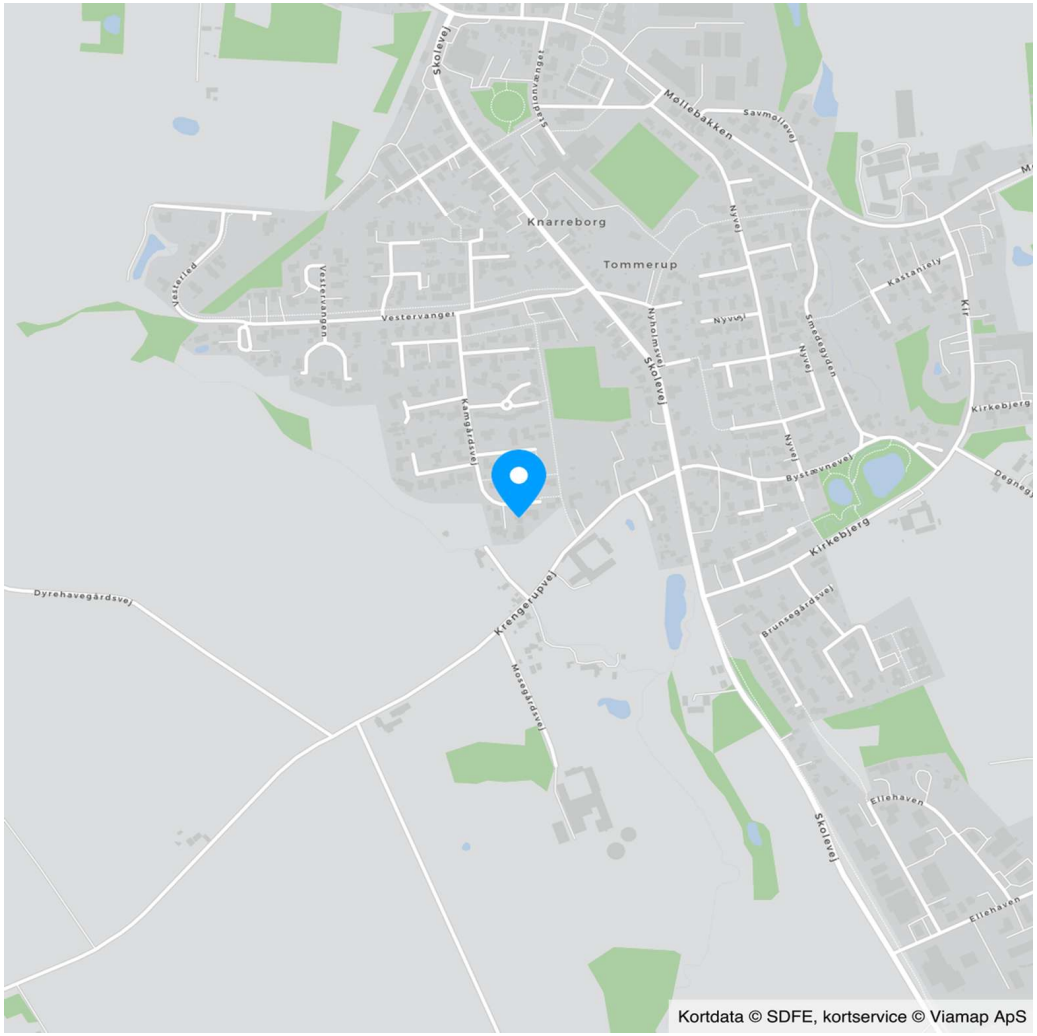
Adresse: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026



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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	4ba Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	9652247
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.373.000
Grundværdi:	360.000
Grundforbedringsfradrag:	200.600 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.898.400
Grundlag for grundskyld:	127.520

Arealer**

Grundareal:	784 m²
Boligareal i alt:	157 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus:	6 m²
Indbygget carport:	35 m²
Udhus:	12 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: 22.12.1986 - Forbud mod gennemstrømningsvandvarmere mv

Planer
Kommuneplan 3.1.B.31 - Vestervangen, Brunsegårdsvej og Kirkebjerg
Lokalplan 2 - Boligområde i Gl. Tommerup by

Spildevandsplaner:
TO04 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Bosch), Ovn (Voss), Køleskab (Santo), Opvaskemaskine (Bosch), Mikrobølgeovn (Samsung)

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

Adresse: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 14 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 12.755,96,- jf. årsopgørelsen.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.682
Grundskyld	kr.	1.428
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Grundejerforening	kr.	995
Skorstensfejerbidrag	kr.	639
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	169
Husforsikring	kr.	3.749
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.435

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	2.822.650

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

Adresse: Kamgårdsvej 88, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 540W7281
Ejerudgift/md.: kr. 1.703

Dato: 06.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.960.000
Nr. 3: hovedstol kr. 465.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Vestervangen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Grundforbedringsfradrag
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

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.

Grundejerforening
Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Vestervangen er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE
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 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.

Solceller
Køber er gjort særligt opmærksom på at der er solceller på ejendommen

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.