



REAL

## Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>121</b> |
| Kontant    | <b>1.645.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.545</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>700</b> |
| Byggeår    | <b>1989</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **540W7173**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://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 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026



### Étplansvilla med attraktiv planløsning - beliggende i lukket vænge

I et lukket vænge tæt på grønne områder og helt afskærmet fra trafikstøj finder du denne indbydende villa på 121 m<sup>2</sup>. Boligen byder på en attraktiv planløsning med køkken-alrum og stue i åben forbindelse, fire gode værelser, to badeværelser, bryggers samt både en sydvendt- og en nordvendt terrasse.

Villaen ligger i et roligt og familievenligt kvarter tæt på både natur og hverdagens bekvemmeligheder. I nærområdet finder du blandt andet en skov- og naturbørnehave, en god folkeskole og et aktivt foreningsliv. Få minutters gang fra huset ligger en legeplads, skov og en lille å, som indbyder til hyggelige stunder i naturen. Samtidig er der under 15 minutters cykeltur til Fyrtårnet i Tommerup Stationsby med sportsfaciliteter og svømmehal, ligesom togstationen giver nem forbindelse til Odense.

Villaen byder på rigtig gode parkeringsforhold. Indkørslen og de to carporte giver optimal plads, også selvom du har flere biler, trailer og andre køretøjer.

Indenfor bydes du velkommen i en lys entré med plads til familiens overtøj. Herfra er der adgang til et badeværelse med bruseniche samt et soveværelse med stort garderobeskab og egen udgang til haven.

Videre inde i huset åbner det lyse køkken-alrum og stuen sig op og danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er plads til både madlavning, lektielæsning, leg og hyggelige stunder - også når familiens medlemmer laver forskellige ting. Ønsker du en brændeovn, er muligheden allerede til stede. Den tidligere brændeovn er nedtaget, men skorstenen er bevaret, og godkendelsen til at etablere en ny ligger klar.

### 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: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026

Køkkenet fremstår lyst med hvide elementer og klinkegulv. I den hyggelige karnap er der plads til et spisebord, hvor du kan nyde udsigten til haven under måltiderne. En halvmur skaber en naturlig opdeling mellem køkken og stue uden at lukke rummene af. I forlængelse af køkkenet ligger bryggerset med vaskefaciliteter og god plads til opbevaring.

Fra stuen er der også adgang til endnu et værelse, som ligeledes har udgang til haven. De sidste to værelser og husets andet badeværelse ligger samlet i en separat afdeling med egen indgang fra terrassen. Det giver en fleksibel indretning, som er oplagt til forældre-, teenage- eller gæsteafdeling - eller til udlejning.

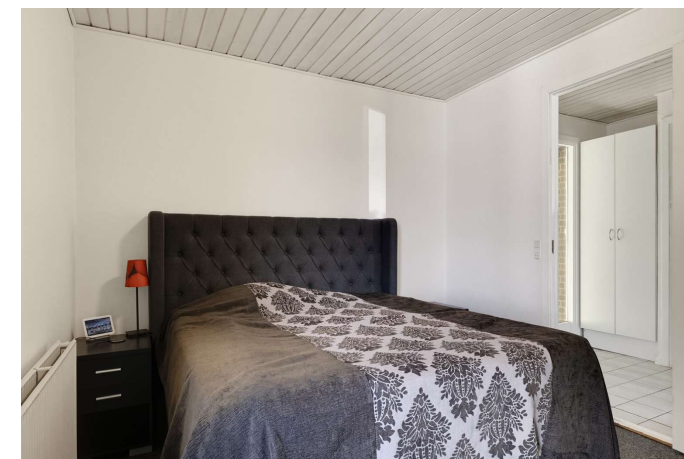
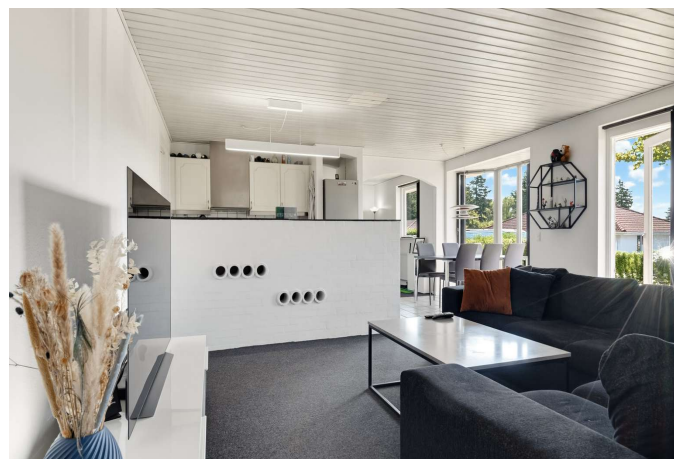
Haven er enkel, overskuelig og perfekt til dig, der ønsker minimal vedligeholdelse og maksimal tid til at nyde udelivet. Den sydvendte terrasse er et skønt sted at nyde solen det meste af dagen, mens den store græsplæne giver plads til leg og afslapning. Et stort træ sørger samtidig for sval skygge på de varmeste sommerdage. På husets modsatte side finder du endnu en terrasse, som ligger helt ugeneret og danner en hyggelig ramme om grillhygge og lange sommeraftener med familie og venner. De omkringliggende træer og buske skaber en grøn kulisse, der ændrer karakter i takt med årstidernes skiften.

Til ejendommen hører desuden et cykelskur samt to praktiske redskabsskure med god plads til haveredskaber, cykler og øvrig opbevaring.

Adresse: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026



Adresse: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

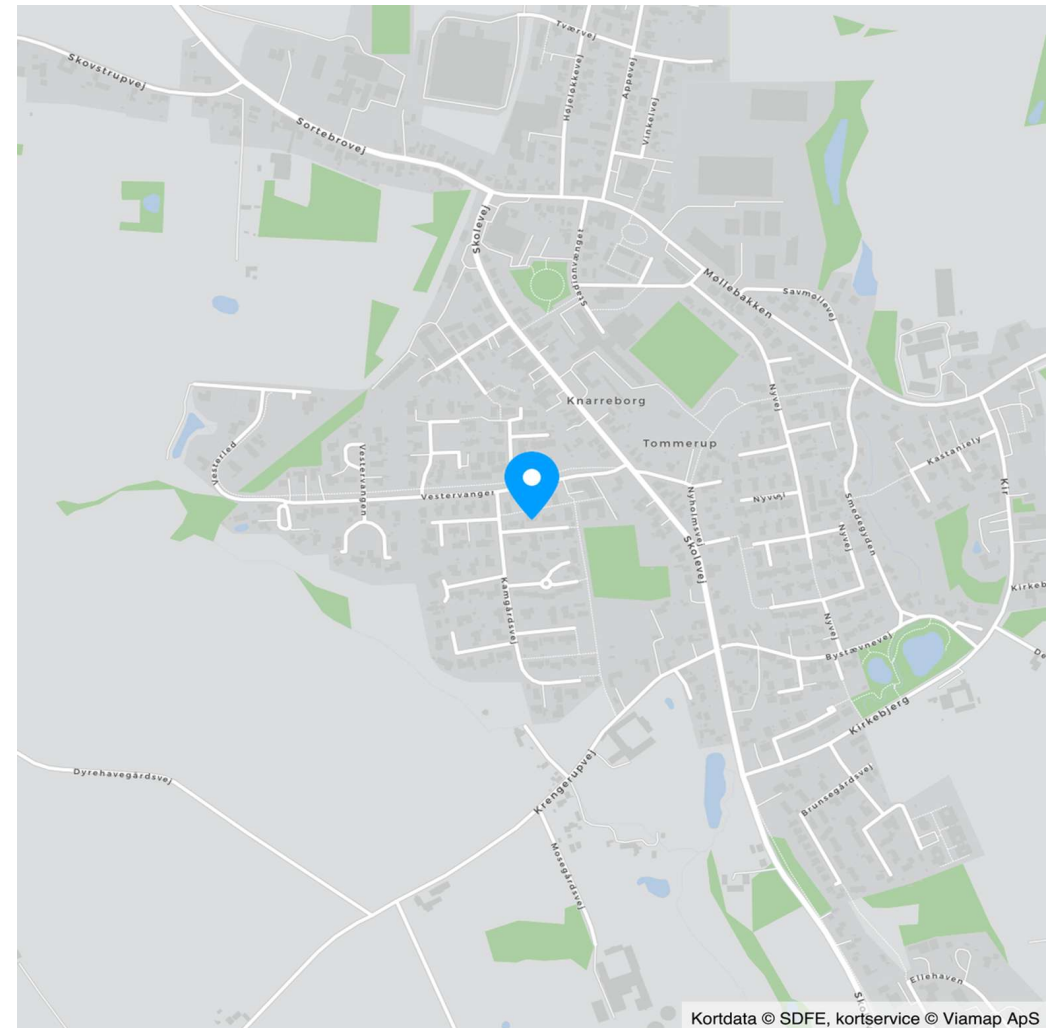
Dato: 17.09.2026



Adresse: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026





Adresse: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Assens  
 Matr.nr.: 4æ Tommerup By, Tommerup  
 BFE-nr.: 2628373  
 Zonestatus: Byzone  
 Vej: Privat fællesvej  
 Opført/ombygget år: 1989

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 1.305.000  
 Grundværdi: 318.000  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.044.000  
 Grundlag for grundskyld: 254.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 700 m<sup>2</sup>  
 Boligareal i alt: 121 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Carport: 17 m<sup>2</sup>  
 Carport: 22 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.12.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, tilbageskødning ved salg før bebyggelse, forbud mod antenner mv

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Komfur (Elektrorlux), Emhætte (Thermex), Køle/fryseskab (Samsung), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Grundejerforening**

Køber er gjort opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Vestervangen/Kamgårdsvej er gældende. Kontin-gentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år.

Køber og dennes rådgiver er opfordret til at gennemgå vedlagte bilag vedr. grundejerforeningen. I den forbindelse gøres de opmærksom på at der ikke foreligger noget grundejerforeningsskema og at dette ikke vil blive udar-bejdet.

Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning af ovenstående, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

**Drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. Ejendomdatarapporten

**Skovbyggelinjer**

Ejendommen er beliggende i et område med skovbyggelinjer jf. Ejendom-datarapporten

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.138 Forbrug: 16 Mwh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug 2025 var kr. 11.287,54 svarende til 10,270 Mwh

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 salgsoptstillingens 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 C



Adresse: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
|--------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 5.324         | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 1.645.000 |
| Grundskyld               | kr. | 2.849         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. 11.750    |
| Grundejerforening        | kr. | 995           | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. 7.750     |
| Renovation               | kr. | 4.330         | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. 1.664.500 |
| Forsikring               | kr. | 4.873         | 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. |               |
| Rottebekæmpelse          | kr. | 145           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Jordflytning             | kr. | 29            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr. 18.546    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |               |

**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: Kamgårdsvej 6, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 540W7173  
Ejerudgift/md.: kr. 1.545

Dato: 17.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 751.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 237.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 79.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 255.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.