



REAL

Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.557	Grund m ²	879
Byggeår	2006	Energimærke	A2015

Sagsnr. **540W7199**

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: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026



Indflytningsklar villa for enden af lukket vænge med udsigt til grønne områder

For enden af et lukket vænge finder du denne indbydende og velholdte villa på 102 m² fra 2006. Her bor du i et roligt villakvarter helt afskærmet fra trafikstøj og med direkte adgang til flere grønne områder med spejderhytte, boldbaner og legepladser. Samtidig ligger boligen tæt på både institutioner og en god folkeskole, som nemt nås via stisystemer. Du kommer også hurtigt til den gamle togbane – en hyggelig rute til både gåture og ture på skinnecykler. Her er et godt naboskab med sommerfester og et aktivt foreningsliv i byen.

Allerede når du kører op til huset, mærker du, hvor velholdt og gennemført det hele fremstår.

Ved indgangen bydes du velkommen i entrén med klinkegulv og behagelig gulvvarme, som er indlagt i hele huset. På venstre hånd ligger det lyse badeværelse med bruseniche. I forlængelse af entréen finder du bryggerset med vaskemaskine, tørretumbler, håndvask, og plads til opbevaring.

Herfra fortsætter du ind i køkkenet, som fremstår lyst og funktionelt med flotte fronter, ovn i god arbejds højde og et pænt gulv. Den åbne halvvej mod spiseafdelingen gør det nemt at være sammen på tværs af rummene, og fra spisepladsen er der udgang til terrassen, så måltider nemt kan flyttes ud under åben himmel.

To flotte glasdøre forbinder køkken-alrummet med den store opholdsstue, hvor de smukke gulve fortsætter. Her er et dejligt lysindfald og endnu en udgang til terrassen. Den overdækkede del gør det muligt at nyde haven og udelivet – også når vejret ikke er helt med dig.

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 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026

Boligen rummer desuden to gode værelser med fine størrelser og gode indretningsmuligheder.

Udenfor finder du en isoleret garage, som giver ekstra anvendelige kvadratmeter. Her er oplagte muligheder for hobbyrum, værksted, gildesal eller ekstra opbevaring. Derudover er der loftsrums båd over garagen og huset, så du får masser af plads til opbevaring. I forbindelse med garagen er også en carport.

Haven er hyggelig, velanlagt og nem at holde. Den er let kuperet med sommerfuglebusk midt på græsplænen, klatretårn til børnene eller børnebørnene og skøn udsigt over de grønne områder bag huset. De store træer omkring haven skifter farve med årstiderne og skaber en smuk og rolig ramme om hverdagen.

Adresse: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026



Stue



Køkken alrum



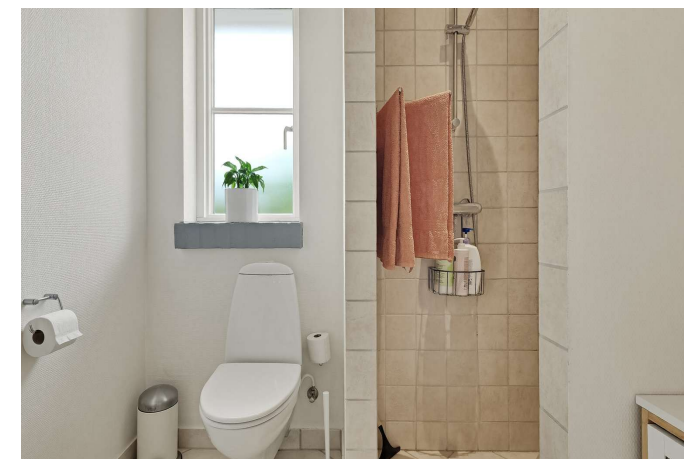
Køkken alrum



Køkken alrum



Entré



Badeværelse

Adresse: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026



Garage



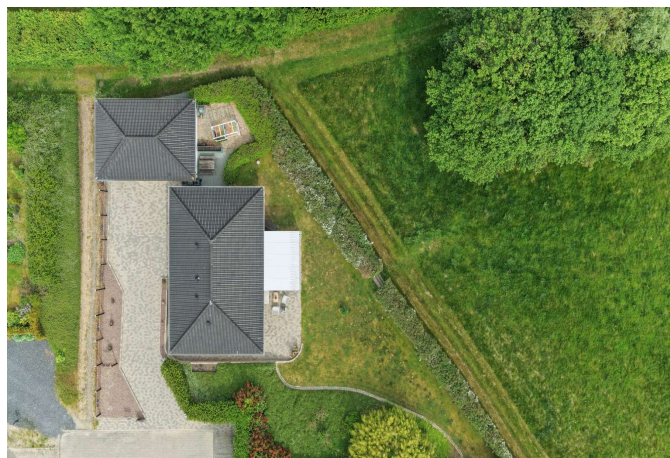
Have



Terrasse



Overdækket terrasse



Luftfoto

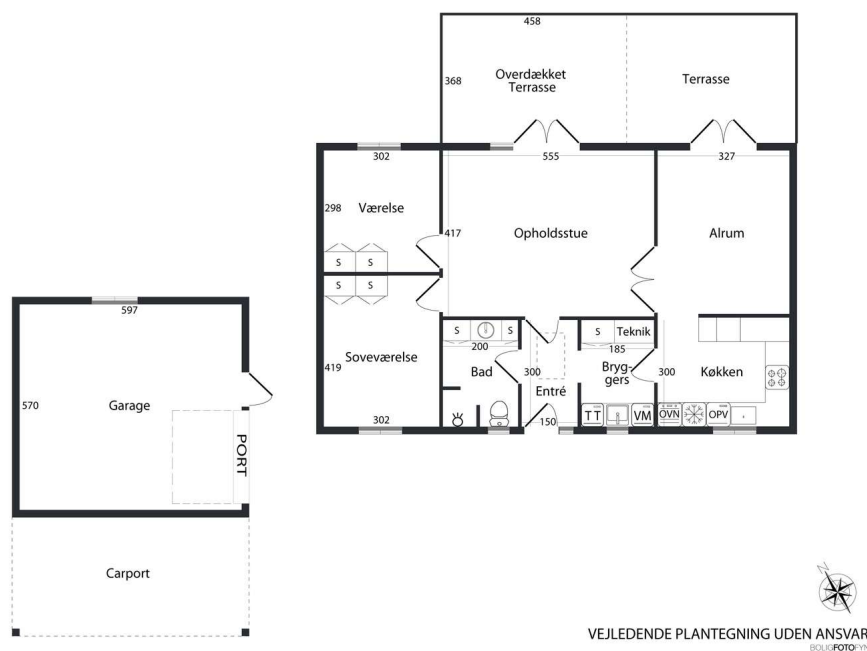


Have

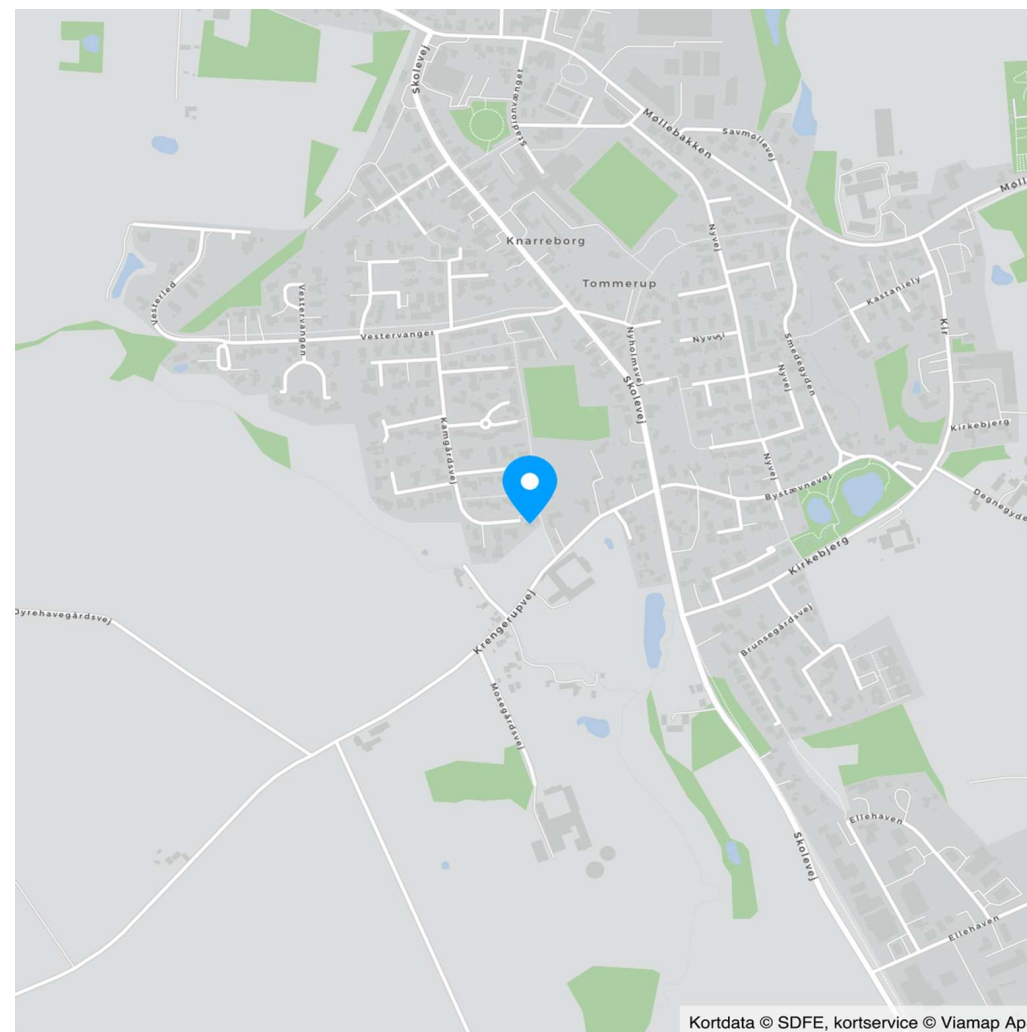
Adresse: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026



Plantegning





Adresse: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Assens
Matr.nr.: 4bd Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.: 9652250
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.451.000
Grundværdi: 413.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.160.800
Grundlag for grundskyld: 330.400

Arealer**

Grundareal: 879 m²
Boligareal i alt: 102 m²

Øvrige arealer:
Garage: 52 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
Lokalplan 2 - Boligområde i Gl. Tommerup by

Tilbehør:

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

Emhætte (Brandt), Kogeplade (Brandt), Ovn (Gram, 2020), Køle/fryseskab (Ukendt), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Bosch, 2021), Tørretumbler (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police.nr. 114006

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

Sælgers reelle varmeudgift i 2025 var 10.325,50 kr.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Kamgårdsvej 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.920	Kontantpris	kr. 1.795.000
Grundskyld	kr.	3.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.650
Forsikring	kr.	3.533	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.604
Renovation	kr.	4.370	I alt	kr. 1.814.254
Jordflytning	kr.	29	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.	141		
Kontingent Grundejerforening	kr.	995		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.689		

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 84, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 540W7199
Ejerudgift/md.: kr. 1.557

Dato: 05.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 2: hovedstol kr. 979.000
Nr. 3: hovedstol kr. 260.352
Nr. 4: hovedstol kr. 472.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vestervangen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.