

REAL



Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	238
Kontant	2.995.000	Erhverv m ²	146
Ejerudgift	4.173	Grund m ²	11.988
Byggeår/ombygget	1932/2008	Energimærke	F

Sagsnr. **540G7116**

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: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026



SMUK OG IDYLLISK FIRELÆNGET GÅRD MED MASSER AF PLADS TIL FAMILIE-LIV, DYR OG DRØMME

Denne idylliske firelængede gård er til dig, der drømmer om livet på landet, hvor der er højt til himlen, og hvor markerne bliver gule af raps om foråret, mens det bakkede landskab smyer sig omkring dig. Her får du noget af den smukkeste fynske natur kombineret med et aktivt lokalmiljø. Med blot 600 meter til Brylles bygrænse og skole er hverdagen stadig nem - ligesom du nemt kommer til Odense og motorvejen.

Boligen rummer hele 238 m² fordelt på to plan og giver masser af plads til den store familie eller til dig, der ønsker rum til hobby, erhverv eller landlige projekter. Du bydes velkommen i en entré med flot trappe og smukke trægulve, som går igen i det meste af stueplan.

Til højre ligger to stuer en suite med god plads til både sofahygge, leg og samvær. Herfra er der videre adgang til spisestuen med udgang til haven, så hverdagen nemt kan flyttes ud under åben himmel. Køkkenet ligger i forlængelse heraf – lyst, flot og med god arbejdsplads. Fra bryggerset er der adgang til en af længerne, hvor du finder vaskerum og praktiske opbevaringsrum. Her ligger også en stor gildesal med eget køkken, toilet og garderobe samt udgang til haven - perfekt til fester, hobby eller som frirum for børn og unge. I stueplan finder du desuden et lækkert badeværelse med badekar samt to værelser. På førstesalen strømmer lyset ind gennem de skrå vinduer på reposen, og her er tre store værelser, hvoraf det ene er med walk-in, samt to mindre gennemgangsværelser der kunne være oplagt som kontor eller hobbyrum. 1. salen rummer desuden endnu et badeværelse samt en rummelig hems.

De øvrige længer giver fine muligheder for opbevaring, værksted eller dyrehold - her er blandt andet indrettet hønsegård og hundegård.

Grunden er stor og fuld af oplevelser. Her er en mindre granskov med en rundbuehal med plads til maskiner, værksted eller campingvogn samt en gammel indhegnet branddam. Haven byder også på en stor græsplæne, bålplads, et "vild med vilje"-bed fyldt med blomster og en hyggelig shelter ved terrassen, hvor du kan sove under åben himmel om natten.

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: Jesper Hviid

Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026





Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026



Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026

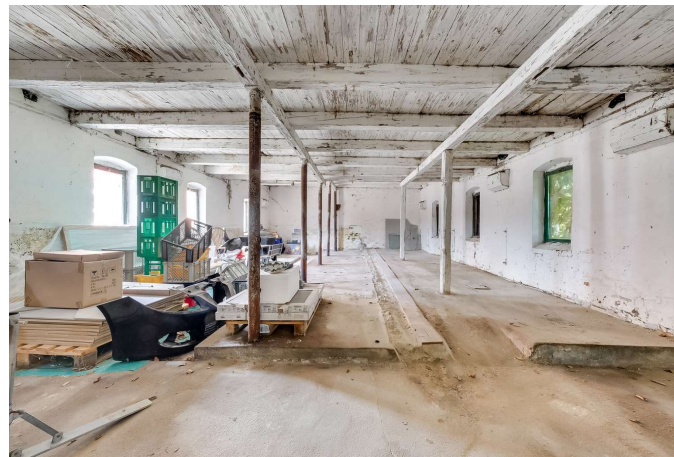




Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026

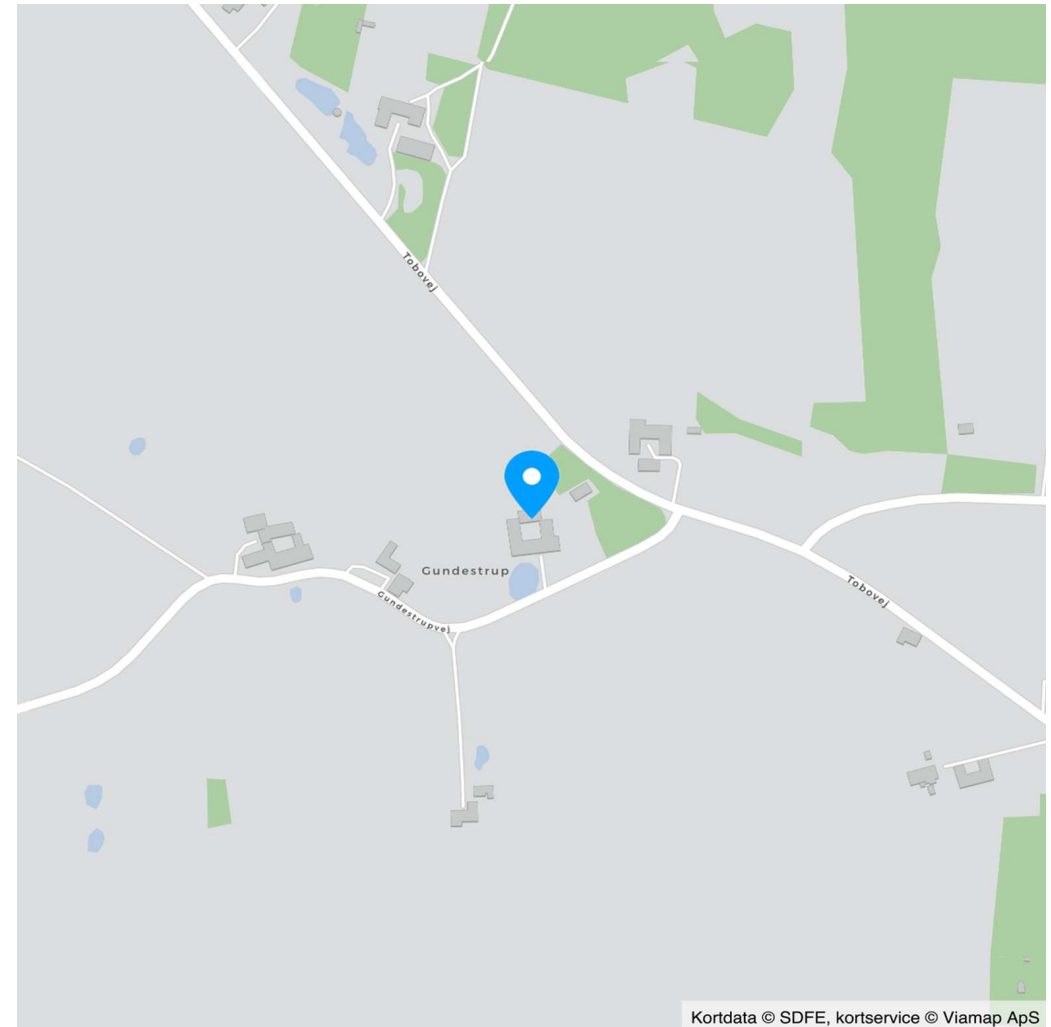




Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026





Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 3a Gundestrup By, Brylle
BFE-nr.: 9664972
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.157.000
Grundværdi: 1.192.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.525.600
Grundlag for grundskyld: 953.600

Arealer**

Grundareal: 11.988 m²
Boligareal i alt: 238 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Erhvervsareal: 146 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 276 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 320 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: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3F,3G
- Nr. 2: 07.09.1963 - Dok om byggelinier mv, Vedr 3F,3G
- Nr. 3: 29.11.1991 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3F

Planer

Kommuneplan - 2025 til 2037

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
Ingen

Fredningsstatus:
Ingen

Baltic Pipe:
Ejendommen er helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen Baltic Pipe

Beskyttet natur:
Der er beskyttet naturtyper på matriklen i form af: Sø

Landbrugspligt:
Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Tilbehør:

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

, Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (AEG), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.500 Forbrug: 12 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger brugte i 2025 ca. 11 paller træpiller af 900 kg, hvilket svarede til en årlig varmeudgift på ca. kr. 25.000,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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 på nuværende tidspunkt er registreret som en landbrugsejendom. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt

Køber er gjort særligt opmærksom på at der på nuværende tidspunkt er bopælspligt på ejendommen, da den for nu er registreret som en landbrugsejendom. 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.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke F

Solceller

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



Adresse: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.881	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	10.680	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.764
Skorstensfejer	kr.	485	I alt	kr.	3.038.614
Jordflytningsgebyr	kr.	29			
Rottebekæmpelse	kr.	345	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.	21.913			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.077			

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: Gundestrupvej 48, Gundestrup, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 540G7116
Ejerudgift/md.: kr. 4.173

Dato: 23.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.778.000
Nr. 5: hovedstol kr. 44.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.