

# Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **197** |
| Kontant | **1.995.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **1.916** | Grund m$^2$ | **2.021** |
| Byggeår/ombygget | **1827/1984** | Energimærke | **E** |

Sagsnr. **540W7299**

**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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026



**Charmerende bindingsværksejendom med stråtag, skøn have og masser af atmosfære**

Drømmer I om landlig idyl, autentisk charme og en bolig med sjæl og personlighed? Så er Gravergyden 11 i Tommerup bestemt værd at opleve. Her venter en stemningsfuld bindingsværksejendom med et smukt stråtag, hyggelige opholdsrum og en frodig have, hvor naturen danner en skøn ramme om hverdagen.

Allerede ved første øjekast fornemmer man ejendommens særlige karakter. Den klassiske sort-hvide bindingsværksfacade og det markante stråtag skaber et idyllisk udtryk, der passer smukt ind i de grønne omgivelser. Her får I en bolig, hvor den oprindelige charme går hånd i hånd med en hyggelig og hjemlig atmosfære.

Indenfor byder boligen på en spændende og funktionel indretning med flere dejlige opholdsrum. De lyse plankegulve, synlige loftsbjælker og hvidmalede trælofter understreger husets charmerende stil og skaber en varm og indbydende stemning.

Boligens stuer giver gode muligheder for både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. I den ene stue sørger brændeovnen for ekstra varme og atmosfære på kølige dage, mens vinduerne lukker dagslyset ind og giver kig til de grønne omgivelser.

Køkkenet er lyst og rummeligt med hvide elementer, god bordplads og en praktisk indretning. Her er der plads til hverdagens madlavning, og køkkenet ligger i forbindelse med alrummet, hvor familien kan samles omkring måltiderne.

Stueplan rummer desuden et hyggeligt soveværelse med tilhørende walk-in-område samt badeværelse og entré. Et praktisk baggangsområde giver ekstra plads til hverdagens gøremål.

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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026

På førstesalen fortsætter de gode muligheder med to værelser, et repos, toilet og et stort loftsrum. Indretningen giver fleksibilitet til eksempelvis børneværelser, hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteafdeling, alt efter familiens behov.

Udenfor venter en skøn og frodig have med græsplæne, etablerede træer og varieret beplantning, som tilsammen skaber en dejlig, naturnær atmosfære.

Her er der rig mulighed for at nyde udelivet fra de forskellige terrasseområder. Den hyggelige terrasse ved huset indbyder til morgenkaffe i det fri, mens den større træterrasse giver gode rammer for sommerens grillmiddage og afslappende stunder i solen.

Haven byder på mange små kroge og grønne rum, hvor man kan finde ro, nyde årstidernes skiften eller udfolde sine havedrømme. De omkringliggende grønne arealer understreger følelsen af at bo tæt på naturen.

Gravergyden 11 er en ejendom for jer, der sætter pris på charme, atmosfære og en bolig, der skiller sig ud fra mængden. Her er det ikke blot kvadratmeterne, men i lige så høj grad de hyggelige detaljer, den smukke byggestil og de grønne omgivelser, der gør stedet til noget særligt.

En charmerende ejendom med masser af personlighed, hvor rammerne er sat for et dejligt liv med ro, nærvær og naturskønne oplevelser.

**Velkommen til Gravergyden 11 – en bolig, der skal opleves!**


**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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026



Køkken



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Værelse


**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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026



Soveværelse



WC



Gang



Luftfoto



Facade



Værksted

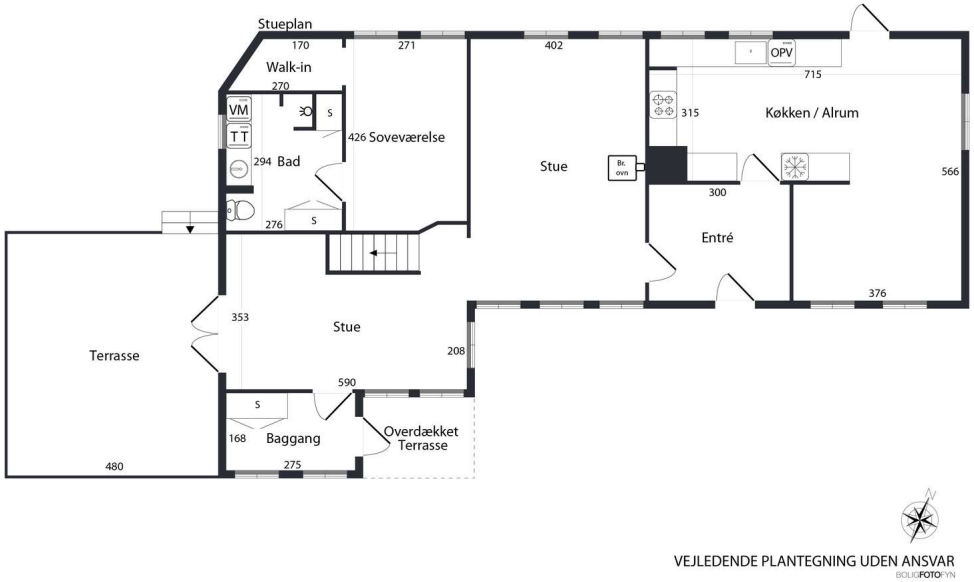

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

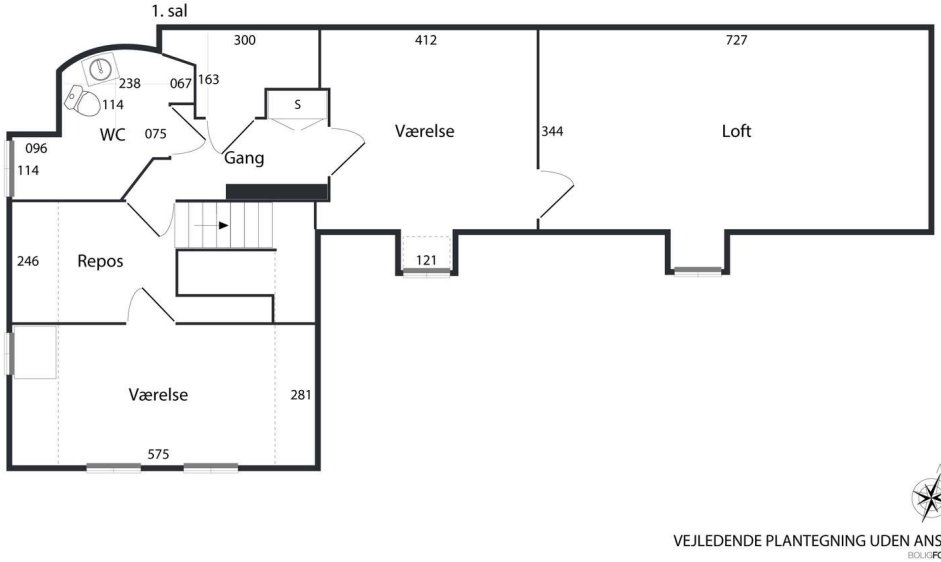
**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026




Plantegning

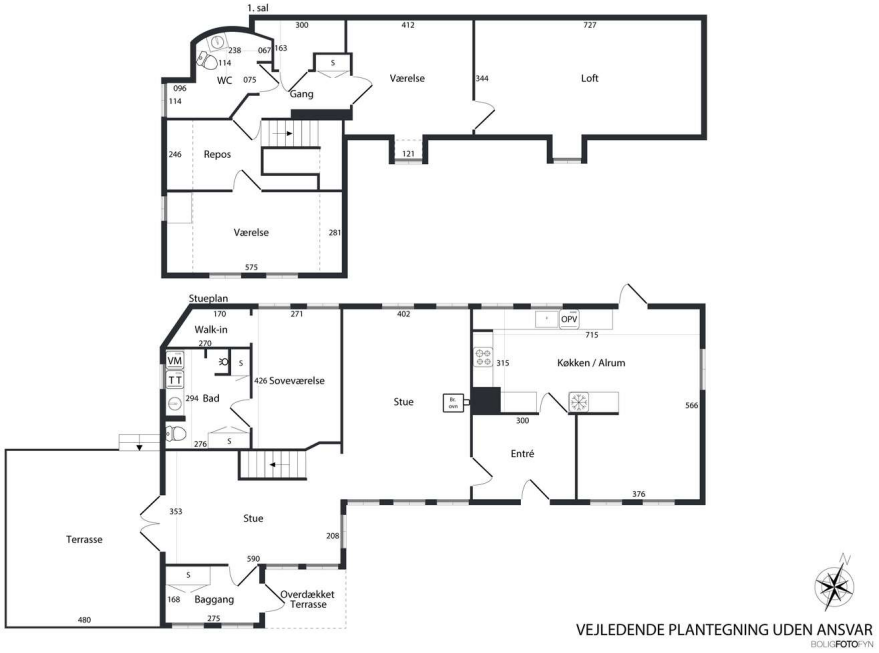

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

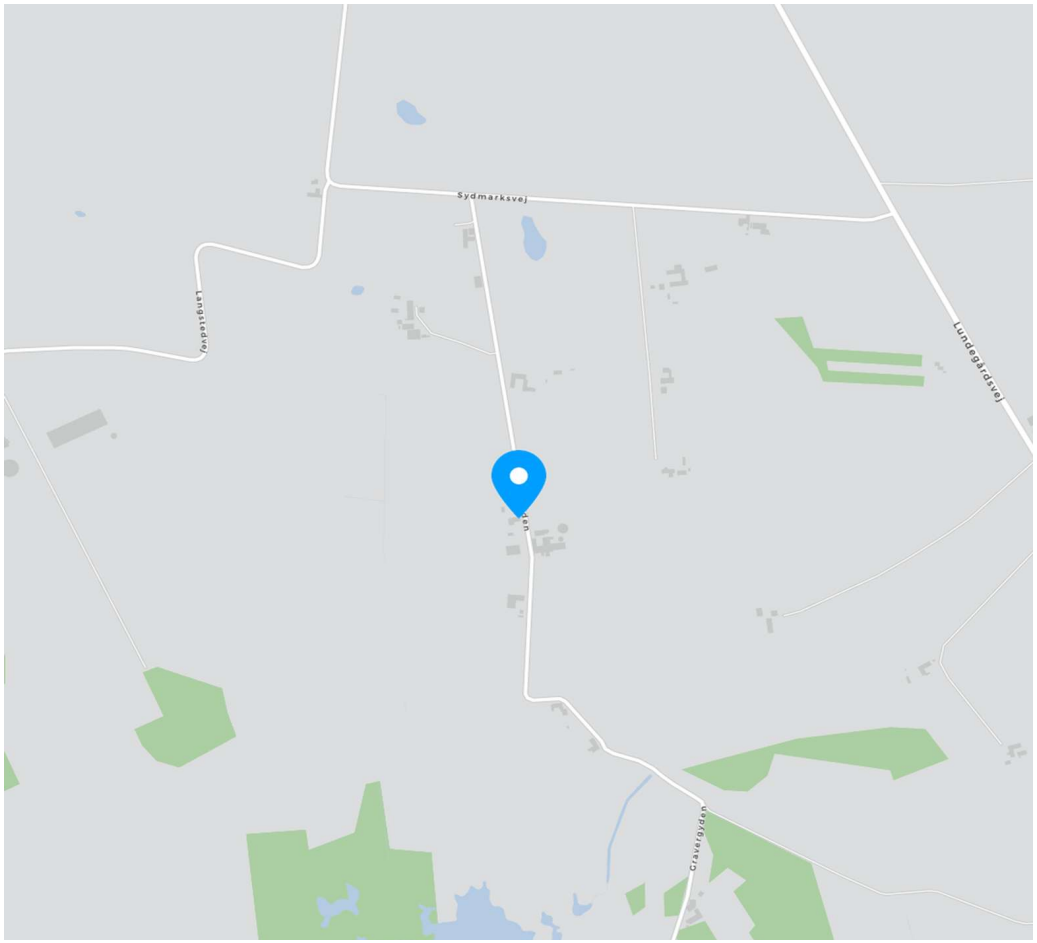
**RealMæglerne** Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026






**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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Assens |
| Matr.nr.: | 3o Verninge By, Verninge |
| BFE-nr.: | 2633353 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1827/1984 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.385.000 |
| Grundværdi: | 280.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.108.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 224.000 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 2.021 m² |
| - heraf vej | 122 m² |
| Boligareal i alt: | 197 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Udhus: | 18 m² |
| Garage: | 21 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: 24.04.1851 - Dok om en vandgang eller vandrende over ejendommen
- Nr. 2: 29.07.1957 - Dok om byggelinier mv

**Planer**
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
VE28 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:
Ingen

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

Emhætte (Ukendt), Komfur (Voss), Køleskab (Miele), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Hotpoint)

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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.700 Forbrug: 19.971 kWh elektricitet + 0,8 Kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe + Elpaneler
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget i energimærket fordeler sig således:
El til opvarmning kr. 32.000,-
Brænde kr. 1.700,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**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.


**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: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 540W7299
Ejerudgift/md.: kr. 1.916

Dato: 26.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.651 |
| Grundskyld | kr. | 2.509 |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 3.744 |
| Skorstensfejerbidrag | kr. | 639 |
| Jordflytningsgebyr | kr. | 29 |
| Rottebekæmeplse | kr. | 153 |
| Husforsikring | kr. | 10.270 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.994 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 12.500 |
| I alt | kr. | 2.021.350 |

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**

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

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Gravergyden 11, Sydmarken, 5690 Tommerup<br>Kontantpris: kr. 1.995.000 | Sagsnr.: 540W7299<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.916 | Dato: 26.11.2026 |

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. 3: hovedstol kr. 1.300.000
Nr. 4: hovedstol kr. 340.000
Nr. 5: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

# 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.