

Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**496**
Kontant	**3.795.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**3.310**	Grund m²	**1.729**
Byggeår	**1979**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540W7225**

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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026



SMUK, RUMMELIG OG HELT UNIK EJENDOM, BELIGGENDE PÅ EN 1729 M2 STOR GRUND, CENTRALT I TOMMERUP ST.

Ønsker I masser af plads? Ude såvel som inde? Så tag et kig på denne villa i Tommerup stationsby. På den 1.729 m2 store grund får I hele 496 m2 bolig fordelt på to etager. Huset rummer blandt andet syv værelser, fire badeværelser, to store stuer og et vinrum. Ude er haven flot anlagt, og der medfølger en garage samt et skur.

Fra Gyvelvænget er der kort til områdets skønne natur. Eksempelvis er der ti minutters gang til Kohave skov. På cykel er der fem minutter til Tallerupskolen, og det tager ikke længere til en daginstitution og byens supermarked. Der er godt en kilometer til Fyrtårn Tommerup og et væld af aktiviteter. Fra stationen kører regionaltoget, og i bil er Odense bymidte 25 minutter væk.

Ejendommen er fra 1979. Den er løbende vedligeholdt og fremstår flot. Boligen er spækket med lækre detaljer, og overalt er der fine gulve. Eksempelvis kan nævnes mahogni-parket i køkkenet, og at to værelser i stueplan fik nye gulve i 2020.

Køkken, tre værelser og to badeværelser er placeret i stueplan. Køkkenet er vel indrettet med mahognifarvede elementer, bordplader af granit og hvidevarer, der blandt andet tæller en dobbeltovn. Rummet har desuden plads til et spisebord, mens høje vinduespartier har glasdøre til to terrasser.

Villaens to planer har hver sin stue. Stuerne er forbundet ved en åbning med frilagte bjælker, der giver en god kommunikation mellem etagerne.

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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026

Via trapper i hver ende af huset er der adgang til første sal. Her finder man de resterende fire værelser og endnu to badeværelser. To af værelserne har udgang til hver sin altan, og begge badeværelser er udstyret med et badekar. Det største bad har dertil en glasafskærmet brusenische.

Haven er et fantastisk, grønt uderum, der byder på smukke træer, stenbelagte stier, små oaser og flere terrasser omkring huset.

Denne villa skal ses! Kontakt os for en fremvisning.

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

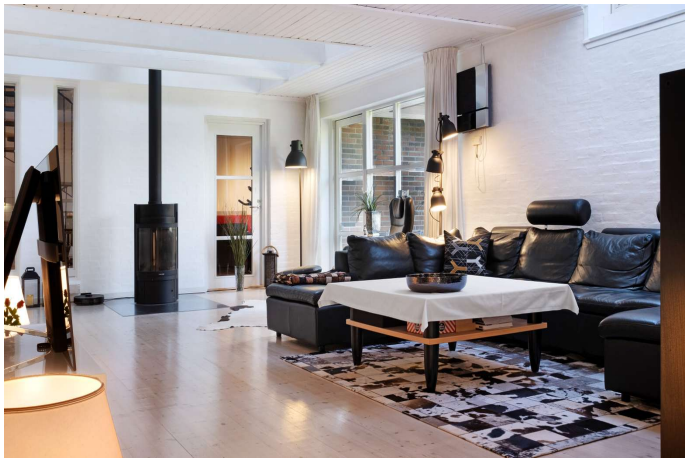
Adresse: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026








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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026








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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026








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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

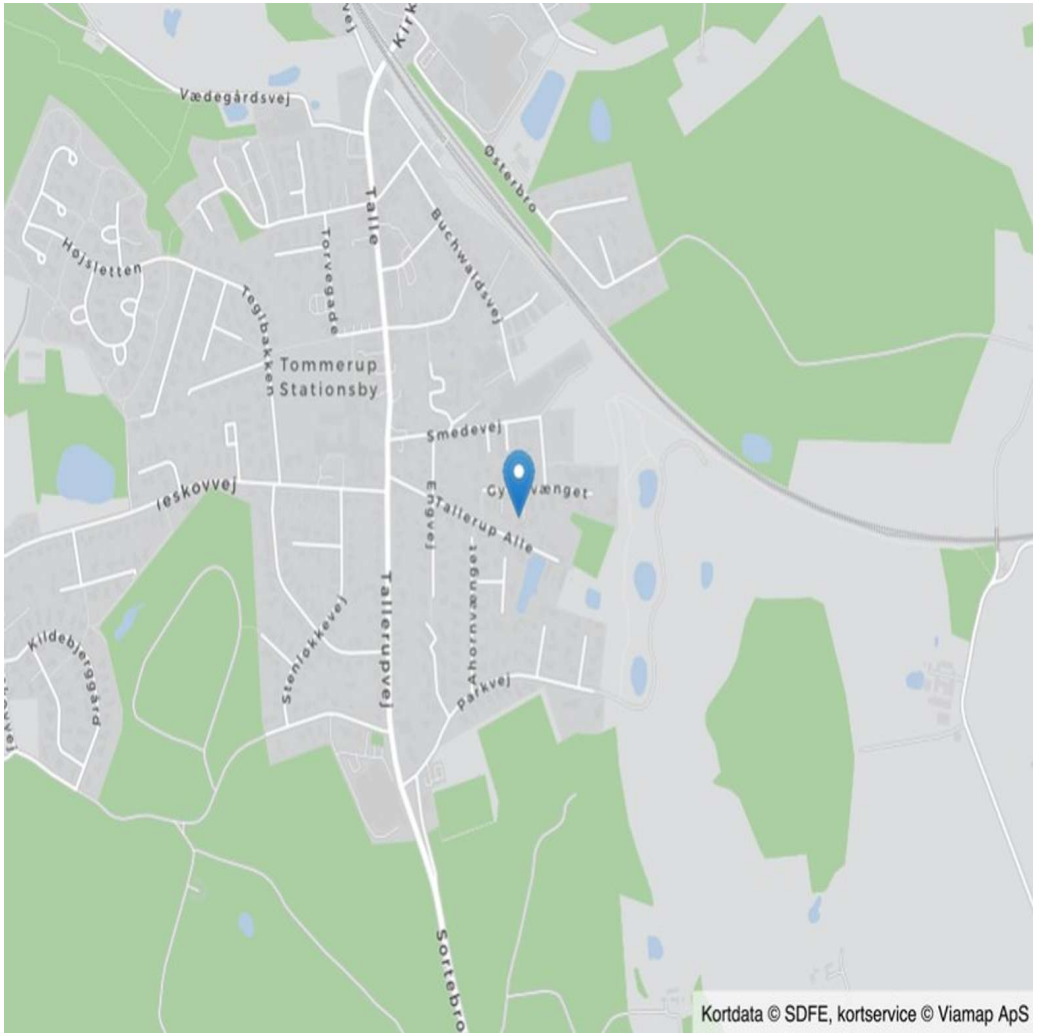
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026





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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	1gb Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	2628084
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.374.000
Grundværdi:	930.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.499.200
Grundlag for grundskyld:	744.000

Arealer**

Grundareal:	1.729 m^2
Boligareal i alt:	496 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	43 m^2
Udhus:	16 m^2

** 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.

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Gram), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Køleskab (Ekstra i garagen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.08.1961 - Dok om forbud mod staldgøding eller sivebrønd pga vandværkets boringer, Vedr 1GØ
- Nr. 2: 08.06.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A

Planer
Kommuneplan 3.1.B.7 - Parkvejsområdet, Smedevej, Gyvelvænget mv.

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
TS50 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 32.042 Forbrug: 4.196 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årlig overproduktion af el kr. 1.855,- -1.169 kWh fra solceller, Samlet energiudgift herefter kr. 30.188,-

Sælgers faktiske årsforbrug på naturgas i 2025 var jf. opgørelserne følgende:
Forbrug: 3010 m³ naturgas
Udgift kr.: 30.454,16

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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering
Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Solceller og solfangere
Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg samt solfangere.

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

Adresse: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540W7225
Ejerudgift/md.: kr. 3.310

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.846
Grundskyld	kr.	8.333
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejer	kr.	729
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	215
Husforsikring	kr.	8.819
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.715

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	25.850
I alt	kr.	3.845.500

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: Gyvelvænget 25, Tommerup St, 5690 Tommerup Kontantpris: kr. 3.795.000	Sagsnr.: 540W7225 Ejerudgift/md.: kr. 3.310	Dato: 30.10.2026

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. 2.108.500
Nr. 4: hovedstol kr. 750.000
Nr. 5: hovedstol kr. 411.500

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.