



REAL

Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	2.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.658	Grund m ²	12.756
Byggeår/ombygget	1825/2008	Energimærke	B

Sagsnr. **540W6953**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmæglerne.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: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026



CHARMERENDE EJENDOM I LANDLIGE OMGIVELSER MED FANTASTISKE UDE-OMRÅDER OG PLADS TIL ALLE DINE DRØMME

NU MED NY VARMEKILDE – ENERGIOPTIMERET MED LUFT TIL VAND VARME-PUMPE

Denne idylliske landejendom på 156 boligkvadratmeter er til dig, der drømmer om livet på landet – med plads til både køkkenhave, dyrehold og lange dage under åben himmel. Her bor du midt i noget af den skønneste fynske natur, omgivet af gode naboer og et aktivt lokalmiljø i de nærliggende byer. Du kan nemt cykle til både Tommerup Stationer, Tommerup og Brylle, hvor du finder skoler, institutioner og gode indkøbsmuligheder. Samtidig er her gode bus- og togforbindelser, og du rammer motorvejen på under 15 minutter – så du nemt kan komme rundt i hele landet.

Du træder ind i husets entré og bliver mødt af et fint kig gennem hele boligen. Huset emmer af sjæl, historie og charme, men er moderniseret med respekt for det oprindelige. Det første rum, du møder, er det stilrene badeværelse med grå klinker og bruseniche med glasafskærmning. Ved siden af ligger et værelse med egen udgang til haven.

Husets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum. Her er der synlige bjælker i det hvide loft, fine fliser på gulvet og masser af plads til at samle familie og venner omkring spisebordet. Køkkenet er lyst med et skønt lysindfald og indrettet med åbne træhylder, træbordplade og betonbordplade omkring vasken. En havedør gør det nemt at bære maden direkte ud i den solrige gårdhave. Fra alrummet leder dobbeltdøre ind til stuen, hvor bjælker og store vinduespartier skaber et stemningsfuldt rum med udgange til haven. Der er gulvvarme i hele underetagen.

Trappen i alrummet fører op til førstesal, hvor loftet er ført til kip, og fritlagte bjælker sætter stemningen. Her finder du et rummeligt repos, et mindre kvistværelse og tre værelser – to store og et mindre gennemgangsværelse, oplagt som kontor eller legerum. Hele etagen er bygget med gipsvægge, så planløsningen nemt kan tilpasses.

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: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026

Udenfor venter den store lade, som kan bruges til både opbevaring, værksted og hobbyprojekter – eller pyntes til et unikt festlokale med blomster, lyskæder og langborde. Du finder også et 221 kvadratmeter stort udhus, som tidligere har fungeret som staldbygning. De mange kvadratmeter er egnet til alt fra opbevaring og værksted, til dyrehold eller anden pladskrævende hobby.

Og så er der haven. Den er ganske enkelt noget helt særligt. Du får en lukket gårdhave med solrige terrasser og lækroge. Du får blomsterbede, gamle træer og en idyllisk badesø med tilhørende sauna. Et charmerende lille træhus mellem store træer fungerer som kontorplads med varme og vinduer. Derudover finder du drivhus, køkkenhave, bærbuske, frugttræer, shelter – og hele 1,3 hektar jord at boltre dig på. Her kan du mærke roen, høre fuglene og opleve naturen helt tæt på.



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026





Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026





Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026

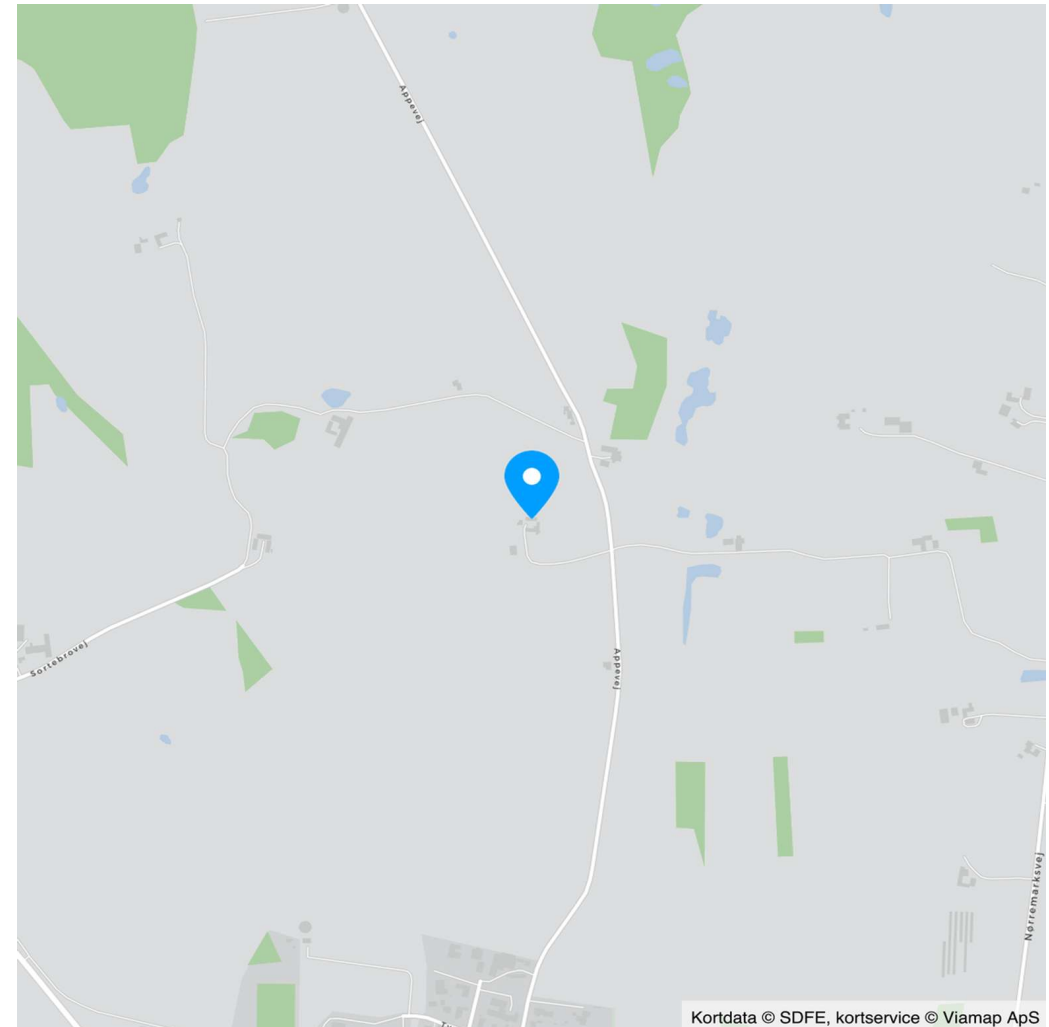




Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026





Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 18af Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.: 10162598
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1825/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.137.000
Grundværdi: 506.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 909.600
Grundlag for grundskyld: 404.800

Arealer**

Grundareal: 12.756 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Øvrige arealer:
Garage: 45 m²
Udhus: 221 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: 15.01.1938 - Dok om byggelinier mv, akt B433 C112 F148 E365, Vedr 1F
- Nr. 2: 09.03.1953 - Dok om byggelinier mv Retteligt akt: 34_M-H_245
- Nr. 3: 06.08.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.09.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv, Vedr 20DL
- Nr. 5: 20.06.2007 - Dok med Energi Fyn Net ang. elkabler mv, (resp prioritering) vedr 1AE

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex), Kogeplade (Ikea), Ovn (Gram), Køleskab (Gorenje), Fryser (Blomberg), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Bauknecht), Tørretumbler (Blomberg), Havetrampolin

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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 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.

Ny varmekilde:

Køber gøres opmærksom på at sælger er i gang med at installere ny varmekilde i form af luft til vand varmepumpe. Installationen påbegyndes d. 28. april 2026. Energimærke B, som er noteret i nærværende salgsopstilling er skrevet ind på baggrund af energikonsulentens forventede kategorisering i et nyt energimærke. Der udarbejdes nyt energimærke så snart den nye varmekilde er installeret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 12 kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

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, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.639	Kontantpris	kr.	2.745.000
Grundskyld	kr.	4.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.057
Skorstensfejer	kr.	932	I alt	kr.	2.785.407
Rottebekæmpelse	kr.	254			
Jordflytningsgebyr	kr.	28	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.	5.143			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.900			

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: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 540W6953
Ejerudgift/md.: kr. 1.658

Dato: 11.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.284.000
Nr. 7: hovedstol kr. 385.000
Nr. 8: hovedstol kr. 576.000

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.