



Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	1.345.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.453	Grund m2	2.318
Byggear	1877	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6743**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE OG HYGGELIG VILLA, MED ENESTÅENDE UDSIGT OG STOR SYDVENDT HAVE

Denne utroligt charmerende bolig rummer hele 183 boligkvadratmeter og er beliggende i Langsted, ved Tommerup. Her får du en fantastisk stor sydvendt have med udsigt til marker, grønne enge og høje træer. Derudover får du et godt nabofællesskab, der byder på sommerfester og juletraditioner. Boligen emmer af sjæl og historie – og med en beliggenhed i rolige omgivelser, får du her mulighed for at slappe helt af og nyde roen i hjemlige omgivelser. På samme tid har du indkøb, institutioner og skoler indenfor kort afstand, hvor børnene kan cykle afsted i samlet flok.

Gennem den smukke blå hoveddør, som vidner om boligens historie som tidligere købmandsforretning, træder du ind i en lys og rummelig entré. Der er god plads til at etablere sig med opbevaring, og det praktiske flisegulv gør det nemt at holde rent. Herfra kan du fortsætte videre ud på det første af to badeværelser, ind i stuen eller op på husets 1. sal.

På 1. sal kommer du op til en repos, der til den ene side åbner op til et fint soveværelse, der med sit smukke trægulv, lyse vægge og synlige bjælker i loftet fremstår utroligt charmerende og indbydende. På den anden side kommer du ind i en stor stue, hvor du vil bemærke det enestående lys, der strømmer ind fra de store ovenlysvinduer. Dette rum emmer af hverdagsluksus og hygge, hvor du fra din sofa kan nyde familiestunder til udsigten af den omkringliggende natur.

Tilbage i entréen kan du fortsætte ud på badeværelset, der er enkelt indrettet med dobbeltvask, et rummeligt møbel og bruseniche. På begge badeværelser er der desuden gulvvarme.

Stuen i underetagen indbyder ligeledes til hygge og nærvær med mulighed for at indrette sig på forskellige måder.

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: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025

Her kan både etableres en tv-stue, et skønt hjemmekontor, og med den store bogreol langs endevæggen kan du skabe et hjemmebibliotek, der sætter den optimale ramme for fordybelse. Gennem dobbeltdørene kan du fortsætte ind i spisestuen.

Spisestuen, der er belagt med et smukt sildebensparket, har plads til det store spisebord, hvor familien kan samles. Grundet den gode planløsning er der mulighed for at åbne op til køkkenet på den ene side, hvis man ønsker en samlet køkken- og spiseafdeling. På den anden side kan du tilgå endnu et værelse, der med sin størrelse er oplagt til alt fra børneværelse til kontor.

Køkkenet er charmerende og hyggeligt med god opbevarings- og bordplads. Mens du forbereder familiens næste måltid, kan du her stå og betragte havens dyr, de skiftende årstider og føle en forbundethed til naturen.

Fra køkkenet kan du fortsætte gennem en gang og videre ind i et stort disponibelt rum, der kan indrettes som et ekstra "værelse", gildesal - eller til kreativ udfoldelse. Herfra er der adgang til husets andet badeværelse med brus, samt yderligere et disponibelt rum og vaskerum.

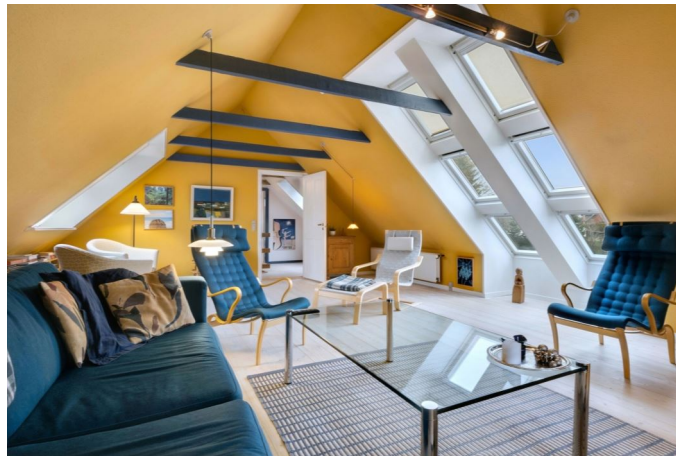
Fra vaskerummet kan du fortsætte ud på den sydvendte terrasse, hvor du har solen fra morgenstunden. Her kan du således nyde en dejlig kop kaffe, betragte haven og de grønne marker, der strækker sig så langt øjet rækker. Haven er enkelt indrettet med små afslappende kroge, buske og træer - bl.a. to ægte kastanjetræer, der altid bærer skønne spiselige kastanjer - så her kan naturen rigtigt fylde og berige dig på sin egen måde.

Lyder det som noget for dig? Så kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025



Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

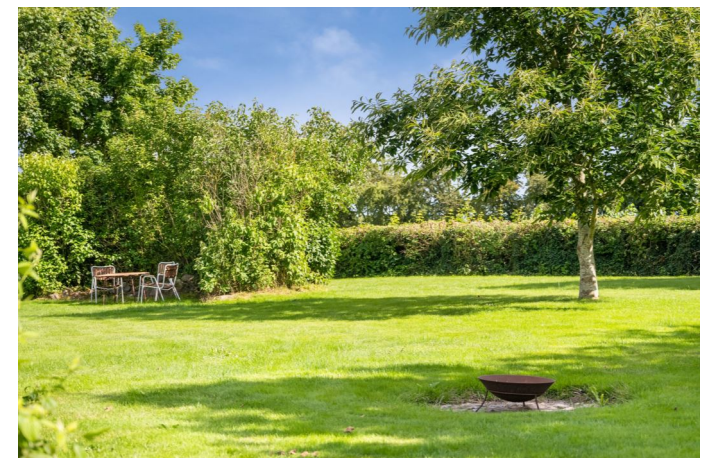
Dato: 08.09.2025



Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

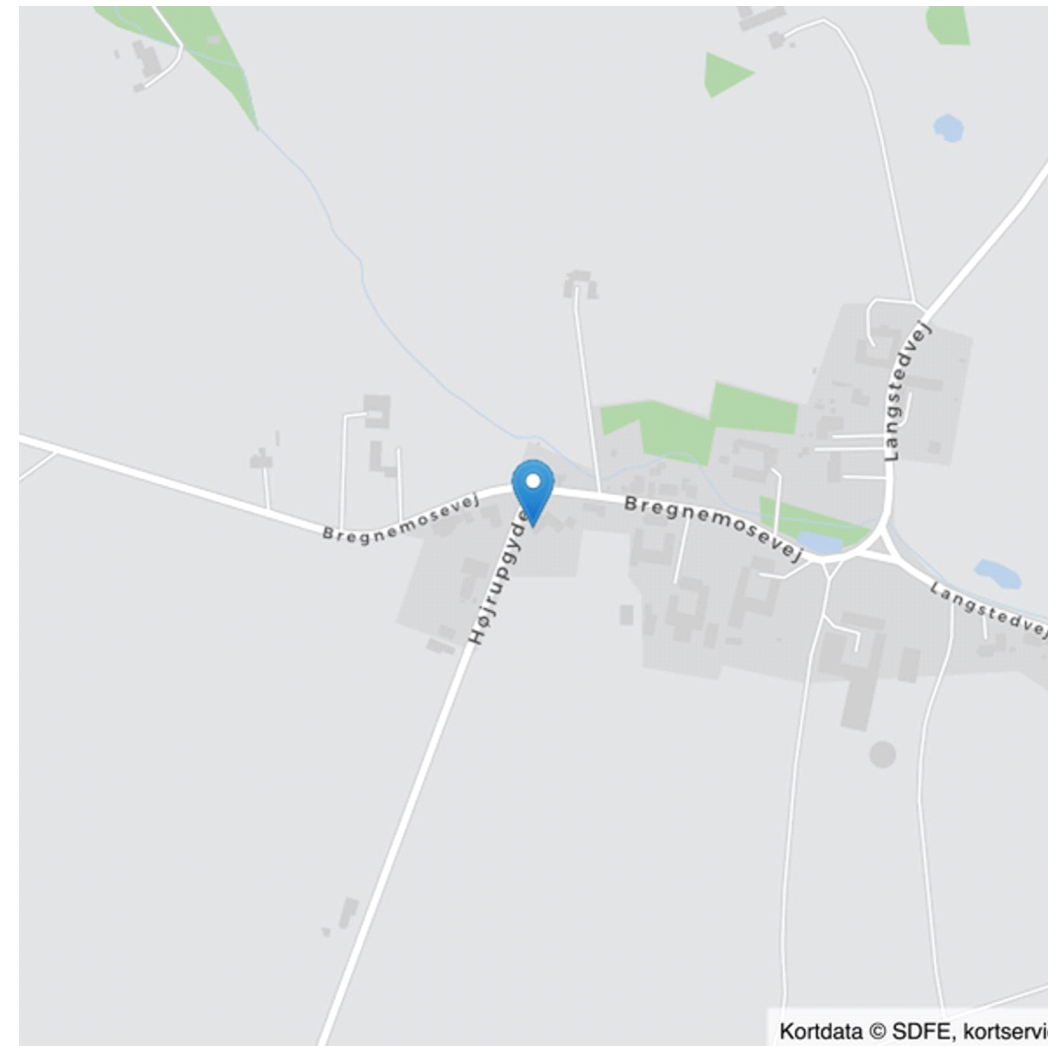
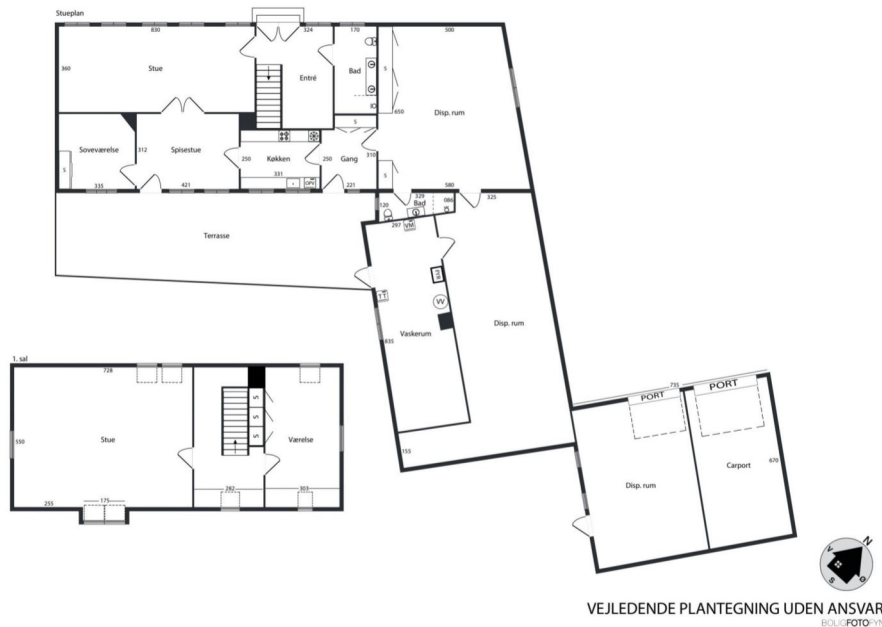
Dato: 08.09.2025



Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025



Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
 Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	8 m Langsted By, Verninge
BFE-nr.:	2632905
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1877

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	872.000 kr.
Grundværdi:	256.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	697.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	204.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.318 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	75 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Garage:	30 m ²
Udhus:	100 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.09.1944 lbnr. 1724-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filhavn: 34_K-H_422

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplan:

LS01 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Fredningsstatus:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Gorenje), Komfur (Voss), Køleskab (Electrolux), Fryser (Elvita), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (LG).

Fejl/mangler: Køber er gjort opmærksom på at opvaskemaskinen indimellem har en "lyd" og lidt kondens-spildevand. Den fungerer dog. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, overfor sælger eller dennes ejendomsmægler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringsspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 9.238,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Beboerforening

Der gøres opmærksom på at der eksisterer en beboerforening for området. Der er ikke medlemspligt til foreningen. Ønsker man at være medlem udgør årligt kontingent kr. 200,- Kontingentet er ikke medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter.



Adresse: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.558	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	2.294	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	7.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.369.240
Jordflytning	kr.	28	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.	183			

Ejerudgift i alt 1 år

17.434

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.178 md./ 86.132 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.772 md./ 69.266 år v/27,08%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.09.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Højrupgyden 2, Langsted, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 540W6743
Ejerudgift/md.: kr. 1.453

Dato: 08.09.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	648.426	648.426	650.388	DKK	4	42.164	26,25	4,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.