



Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.658	Grund m2	12.756
Byggeår/ombygget	1825/2008	Energimærke	E

Sagsnr. **540W6953**

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: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE EJENDOM I LANDLIGE OMGIVELSER MED FANTASTISKE UDEOMRÅDER OG PLADS TIL ALLE DINE DRØMME

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 Stationsby, 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 gibsvægge, 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. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026

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. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

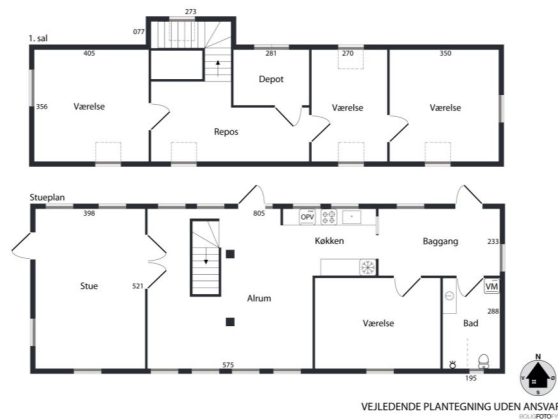
Dato: 30.01.2026



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	18 af Tommerup By, Tommerup
BFE-nr.:	10162598
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig og øvrige
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Atmos forgasnings brændefyr
Opført/ombygget år:	1825/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	12.756 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	45 m ²
Udhus:	221 m ²
Maskinhus:	150 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. 15.01.1938 lbnr. 2761-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, akt B433 C112 F148 E365, Vedr 1F
 Nr. 2 lyst d. 09.03.1953 lbnr. 1009-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Yderligere tekst Retteligt akt: 34_M-H_245
 Nr. 3 lyst d. 06.08.1973 lbnr. 5862-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 4 lyst d. 07.09.1983 lbnr. 16550-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation/anlæg mv, Vedr 20DL
 Nr. 5 lyst d. 20.06.2007 lbnr. 44957-34 Tillægstekst Dok med Energi Fyn Net ang. elkabler mv, (resp prioritering) vedr 1AE

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

Ingen

Fredningsstatus:

Ingen

Baltic Pipe

Matriklen/ejendommen er helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe.

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.

Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 11,90 kløvet rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Atmos forgasnings brændefyr
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.639	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.534	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.057
Husforsikring	kr.	5.143	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Skorstensfejer	kr.	932	I alt	kr.	2.735.107
Rottebekæmpelse	kr.	254			
Jordflytningsgebyr	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.

Ejerudgift i alt 1 år

19.899

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.464 md./ 173.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.626 md./ 139.506 år v/26,10%
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 4% 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: 29.01.2026
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: Appevej 56, Højeløkke, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 30.01.2026

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.

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.508.827	1.508.827	1.243.708	DKK	1,5	85.358	25,00	4,12			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.