



Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.265	Grund m2	909
Byggear	2009	Energimærke	A2010

Sagsnr. **540W7013**

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: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

INDFLYTNINGSKLAR FAMILIEVILLA MED ATTRAKTIV BELIGGENHED I TOMMERUP STATIONSBY

Tommerup Stationsby er om noget et eftertragtet sted at slå sig ned; i særdeleshed for børnefamilien, hvor alle hverdagens drømme og behov skal gå op i en højere enhed. Dét kan de her! Tommerup Stationsby ligger nemlig dejlig tæt på Odenses indre bykerne. I bil tager det blot 25 minutter, fra I forlader indkørslen, til I befinder jer midt i Odense C, og det samme gælder et besøg i Rosengårdscenteret eller IKEA. Med offentlig transport kan turen ind til Odense Banegård tilbagelægges på kun 20 minutter, fra I lukker døren bag jer, til I hopper på toget på Tommerup Station og senere træder ud i Odenses levende bymidte. Ja, transportmulighederne er geniale; også hvad angår afstanden til motorvejen på kun 10 km.

Samtidig får I her opfyldt ønsket om en rolig og tryk base et stykke væk fra byens travlhed. Denne moderne villa fra 2009 slår sine folder i en nyere udstykning højt beliggende i Tommerup Stationsby, nærmere bestemt på adressen Højsletten 9. Her befinder I jer bagerst på et lukket vænge med skønne stisystemer lige i "baghaven", som gør det trygt og nemt for kvarterets børn at lege, cykle og stå på rulleskøjter, ligesom det er særdeles nemt at færdes ned til Tallerupskolen og daginstitutionen ved siden af. Der er rig mulighed for at nyde gode gåture i nabolaget og sågar opsøge den nærliggende natur. Byen har rent ud sagt det hele – naturligvis også gode indkøbsmuligheder, et par specialbutikker og samt en privat daginstitution (vuggestue og børnehave med musiklinje) inden for kort gåafstand.

Beliggenheden kunne med andre ord ikke blive meget bedre – og samtidig lever selve huset op til alle de moderne standarder og visioner, man end måtte have, når det kommer til en lækker familievilla fra 2009. Det flotte etplanshus, som er omgivet af flisebelægning og en dejlig nem have, inviterer indenfor til en gennemført planløsning præget af valgte materialer hele vejen igennem, hvor kvaliteter såsom solcelleanlæg, centralstøvsuger, genvex, IHC og gulvvarme overalt er en selvfølge. Villan er kendetegnet ved sit lyse indre med store vinduespartier (vedligeholdelsesfrie træ/alu-vinduer) og en dejlig åbenhed, som skaber luft og plads.

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: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026

Alt er velholdt og fremtræder i 100% indflytningsklar stand, og så er indretningen simpelthen som skabt til børnefamilien, da man her får to gode børneværelser med udgang til et fedt multirum, der nemt kan laves til et ekstra værelse, hvis behovet herfor måtte opstå. Et lækkert forældreværelse med walk-through-closet og privat badeværelse med både brusemiljø og spabadekar, et stilfuldt, lyst og rummeligt køkken-alrum og stuemiljø samt bryggers og endnu et badeværelse med brus. Der er en gennemført rød tråd i boligen med flot inventar fra Designa i både køkken, bryggers og på begge badeværelser, og dertil kommer de smukke Timberman-trægulve fra 2020, som er gennemgående i både værelser, multirum og stue – et kvalitetsbevidst gulv med 30 års slidgaranti.

Adresse: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

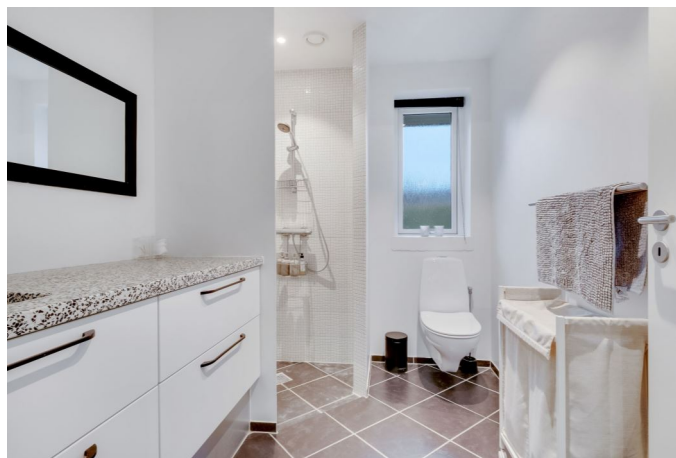
Dato: 20.01.2026



Adresse: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026



Adresse: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2 hq Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	10130903
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.653.000 kr.
Grundværdi:	666.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.122.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	532.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	909 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	29 m ²
Integreret Udhus:	14 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. 28.02.2007 lbnr. 15720-34 Tillægstekst Dok om vandindvindingsområde mv
Nr. 2 lyst d. 14.01.2008 lbnr. 2838-34 Tillægstekst Dok om byggepligt, evt. tilbageskødning mm

Lokalplaner:

Nyt boligområde vest for Teglbakken i Tommerup St.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområde Højsletten og Teglhøjen
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

TS05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Matriklen/ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje

Forsyningsforbud

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme. (gammeldags el-varme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Electrolux), Kogeplade (Voss), Ovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens),
Ladestander til elbil (Easee)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug: 11.300,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.824	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.153	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.738
Husforsikring	kr.	4.049	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744			
Grundejerforening 2025	kr.	3.200	I alt	kr.	3.528.588
Rottebekæmpelse 2025	kr.	177			
Jordflytningsgebyr 2025	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

27.175

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.434 md./ 221.205 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.973 md./ 179.673 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 3,5% 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:

19.01.2026

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: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026

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/3,5% Obligationslån	Obligationslån	1.835.922	1.835.922	1.800.244	DKK	3,5	120.218	25,75	4,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Højsletten

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Grundejerforening

Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor grundejerforeningen Højsletten er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. I tilfælde af at grundejerforeningen ejer ejendom(me)/arealer, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, vil det kunne påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.



Adresse: Højsletten 9, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 540W7013
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 20.01.2026

Solcelleanlæg

Køber gøres opmærksom på at der er solcelleanlæg på ejendommen.

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.