



**REAL**

## Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>208</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.542</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>927</b>
Byggeår	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **540W6983**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://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: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026



MODERNE, EKSKLUSIV OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR KVALITETSVILLA FRA 2019 – MED ATTRAKTIV BELIGGENHED OG FAMILIEVENLIGT MILJØ

På et lukket vænge i Tommerup Stationsby finder du denne skønne luksusvilla fra 2019 på hele 208 boligkvadratmeter i to plan. Her bor du tæt på skov og natur, hvilket gør det nemt at tage gåture, dyrke motion og lege i grønne omgivelser. Tommerup byder på alt, hvad du har brug for i hverdagen: dagligvarebutikker, skole, børneinstitutioner, svømmehal, fodboldbaner og sportshal – alt sammen inden for cykelafstand. Og på Højsletten er der gode naboer, flere børnefamilier og et trygt nærmiljø. Derudover tager toget dig fra stationen til Odense centrum på bare ca. otte minutter.

Når du ankommer til huset, bliver du hurtigt imponeret over, hvor eksklusiv og imponerende villaen tager sig ud. Her er højt til loftet, store vinduer og en stor dobbelt carport med mulighed for el-ladestander. Huset har gulvvarme overalt, blødgøringsanlæg, centralstøvsuger, akustiklofter med spots og opvarmes økonomisk med jordvarme – så alt i alt får man her en ejendom der emmer af luksus og kvalitet og med gennemtænkte løsninger og materialer i topklasse.

Når I træder ind ad døren bliver I mødt af en smuk hall med et helt fantastisk lysindfald. Her er god opbevaringsplads under trappen, store, elegante klinker på gulvet og en flot, svungen trappe. Til højre ligger et moderne badeværelse med væghængt toilet, indbygget bruseniche og smukt møbel i samme stil som resten af huset.

Fortsætter I videre, kommer I ind i ejendommens imponerende køkken-alrum med elegante fronter, slidstærk bordplade, Quooker og en skøn køkkenø med barstole – perfekt til både madlavning og lektielæsning. Her er også plads til et langt spisebord, og via dobbeltdøre er der adgang til terrassen. Du kan også træde ud i den eksklusive orangeri med plads til sofaområde og spisebord – et ekstra opholdsrum, der forlænger udesæsonen og inviterer naturen helt tæt på.

### 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 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026

En mur med indbygget to-siddet biopejs adskiller spiseområdet fra den hyggelige stue med plads til afslapning og fællesskab. Her finder I også et værelse, oplagt som teenageafdeling, gæsteværelse eller kontor.

Bryggerset ligger i forbindelse med køkkenet og rummer plads til vaskemaskine, tørretumbler, opbevaring bag skydelåger og egen udgang.

På førstesalen venter et stort aktivitetsrum/repos – oplagt som ekstra stue eller legerum – og tre gode værelser. Det ene er forældresovneværelse med walk-in og eget badeværelse, mens de to andre deler endnu et badeværelse. Alle badeværelser er opført i samme smukke stil. Værelserne er rummelige med plads til både leg, opbevaring og ro.

Haven står snorlige med en veltrimmet græsplæne, enkelte buske og roser. Den er nem at holde, men kan nemt blive en grøn oase, hvis I ønsker det. Det indbydende udeområde har desuden flere gode kroge og skønne terrassemiljøer. Afslutningsvis fuldender ejendommen det gennemførte indtryk med en rummelig carport til to biler og et isoleret skur til opmagasinering.

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



Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026





Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026



Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026

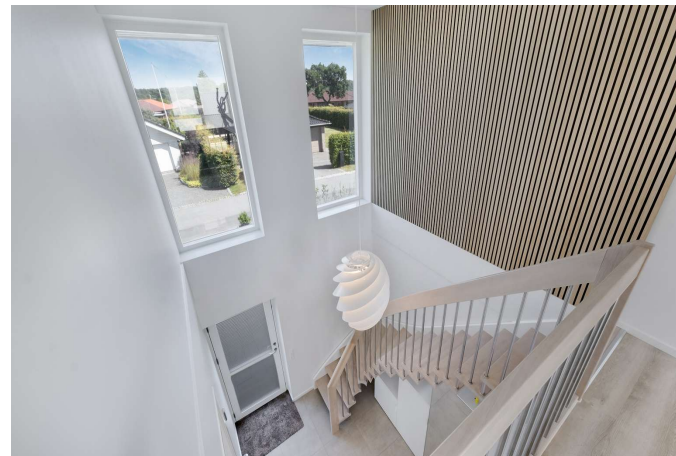




Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026





Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026





Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

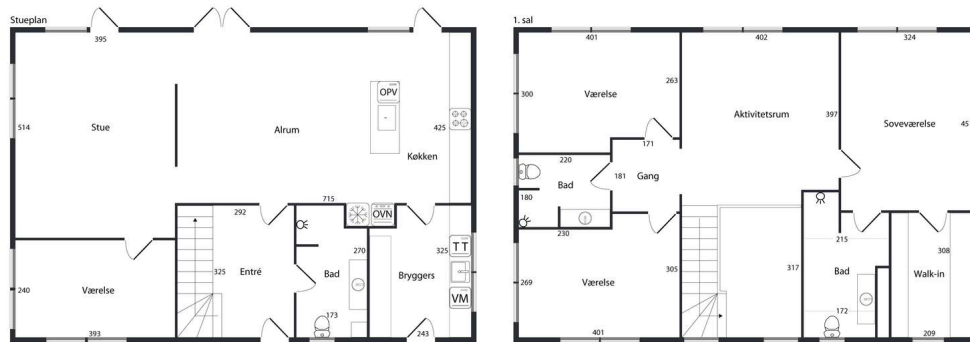
Dato: 09.05.2026



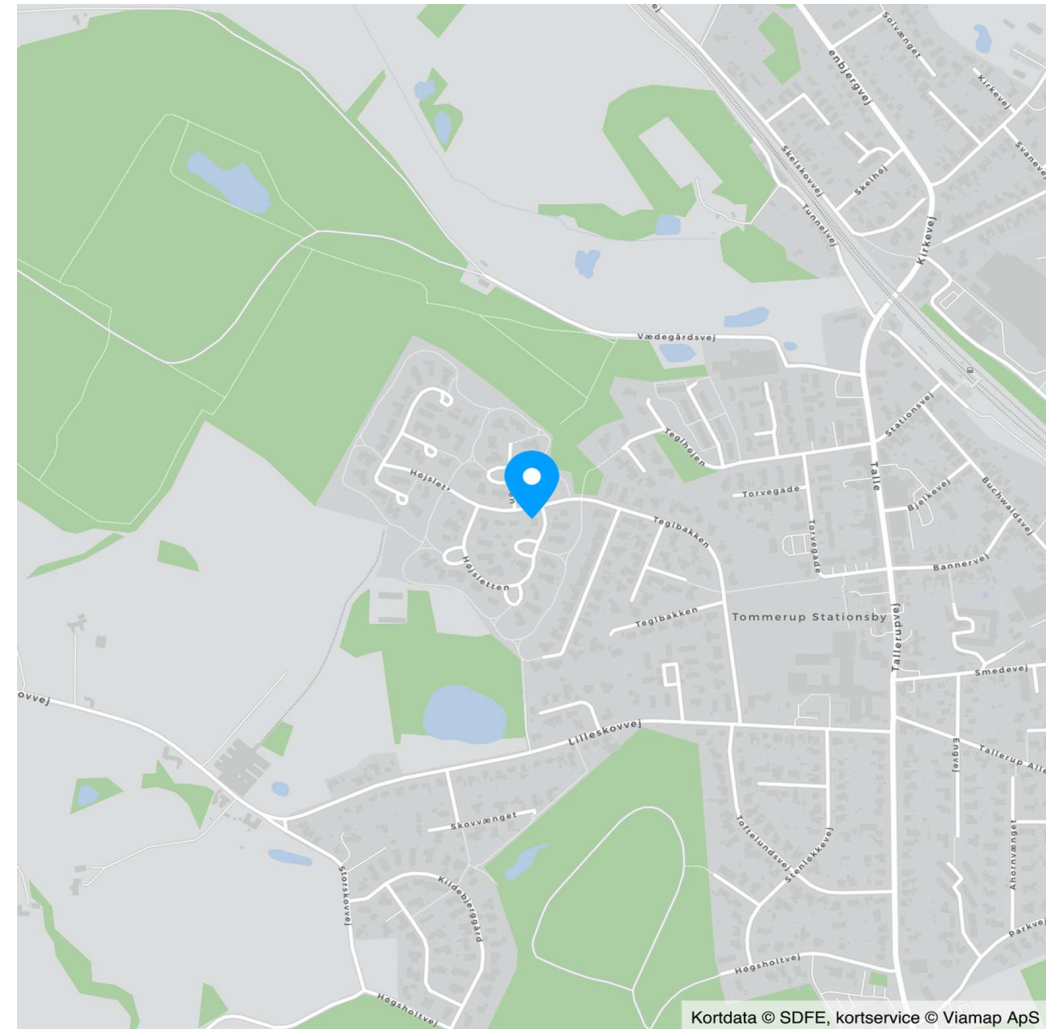
Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTO.VN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 2hp Tallerupgård, Tommerup  
BFE-nr.: 10130902  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.830.000  
Grundværdi: 614.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.264.000  
Grundlag for grundskyld: 491.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 927 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 208 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 23 m<sup>2</sup>  
Carport: 54 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 28.02.2007 - Dok om vandindvindingsområde mv  
- Nr. 2: 15.02.2012 - Bebyggelsespligt, tilbagekøbsret og videresalg

**Planer**

Kommuneplan 3.1.B.2 - Boligområde Højsletten og Teglhøjen  
Lokalplan 81 - Nyt boligområde vest for Teglbakken i Tommerup St.

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens), Kogeplade (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køle-/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Neff), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Indbygget kaffemaskine (Siemens), Vinkøleskab (AEG), Quooker,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.469 Forbrug: 1.988 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2019

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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 A2015



Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.546	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.501	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Grundejerforening	kr.	3.200	I alt	kr.	4.029.850
Jordflytning	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	144			
Husforsikring	kr.	5.718			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.508			

**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 8, Tommerup St, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6983  
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 09.05.2026

#### 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. 3: hovedstol kr. 2.784.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 516.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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 ejendomsskattereform. 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 grund-

lag, 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.

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.