



Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	3.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.542	Grund m2	927
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **540W6983**

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

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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: 31.01.2026

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 forældresoveværelse 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: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

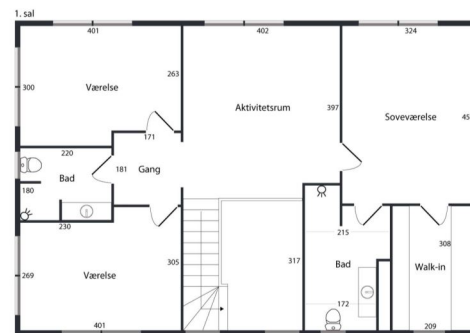
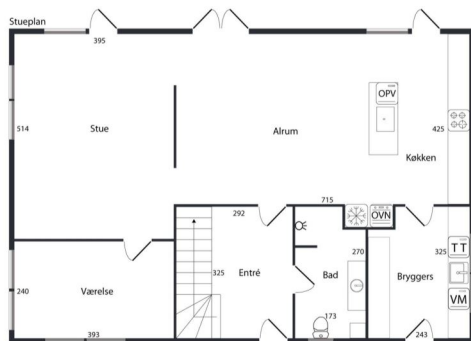
Dato: 31.01.2026



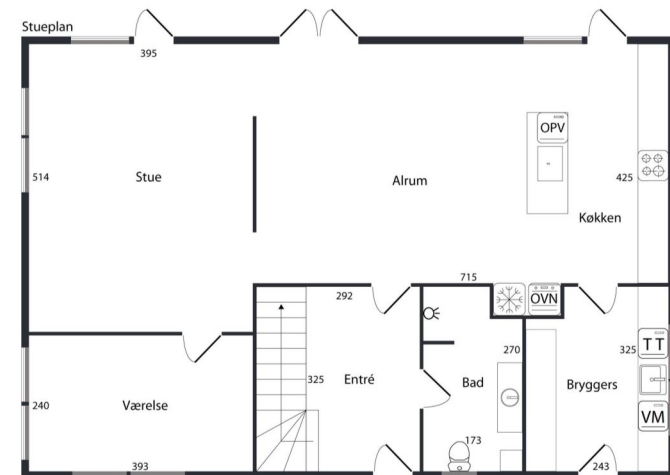
Adresse: Højsletten 8, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 31.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLKFOTO.PN

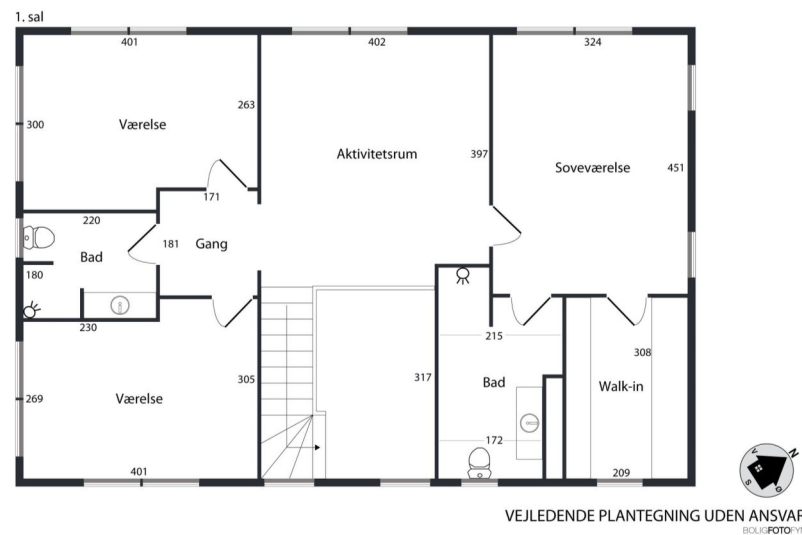


VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLKFOTO.PN

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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2 hp Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.:	10130902
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	2019

Arealer*

Grundareal:	927 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Carport:	54 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.02.2007 lbnr. 15720-34 Tillægstekst Dok om vandindvindingsområde mv Filnavn: 34_BG-H_198
 Nr. 2 lyst d. 15.02.2012 lbnr. 1003346602 Filnavn: fb6df3f4-752b-4872-b200-0e65144f331b

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Boligområde Højsletten og Teglhøjen
 Planstrategi 2023
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019

Lokalplaner:

Nyt boligområde vest for Teglbakken i Tommerup St.

Spildevandsplan:

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)

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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.469 Forbrug: 1.988,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet 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: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.546	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.501	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.718	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Grundejerforening	kr.	3.200	I alt	kr.	4.029.850
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	144			

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 30.508

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.088 md./ 253.061 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.130 md./ 205.559 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:

31.01.2026

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

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

Dato: 31.01.2026

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.666.083	2.696.495	2.698.073	DKK	2,44	183.656	22,25	3,28			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 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 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 ejendomsskattereformen. 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 8, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 31.01.2026

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.