



REAL

Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	195
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.504	Grund m ²	1.032
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **540W6952**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / 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 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026



MODERNE, STILREN OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR KVALITETSVILLA – BELIGGENDE TÆT PÅ BÅDE BY OG NATUR

Drømmer du om at bo i en moderne, stilren villa, hvor hverdagens bekvemmeligheder ligger lige om hjørnet, og hvor du samtidig kun har få minutters gåtur til skovens ro og friske luft? I denne arkitekttegnede villa fra 2008 finder du netop den kombination.

Her får du et hus på 195 kvm, en gennemtænkt planløsning og et roligt nabolag. Kvarteret har et skønt anlagt stisystem og ligger omkranset af både skov og natur, hvilket giver rig mulighed for gåture, motion og leg i grønne omgivelser. En af naturoplevelserne kunne være en besøg ved afvandingsøen, der ligger som en del af Højsletten. Tommerup Stationsby tilbyder alt, hvad du har brug for i hverdagen: dagligvarebutikker, skole, børneinstitutioner, fodboldbaner og ikke mindst Fyrtårn Tommerup som indeholder alt fra svømmehal, fitness, bibliotek, café, sportshaller, m.m. – alt sammen inden for gå- eller cykelafstand. I bil kan du hurtigt være på motorvejsnettet, og med toget fra stationen kan du nå Odense C på mellem 8 og 12 minutter.

Når du ankommer til huset, bliver du mødt af en smuk flisebelagt forhave og en stor integreret garage på hele 65 m², med to porte.

Du træder tørskoet ind via den integrerede garage til et rummeligt kombineret bryggers/entré, der med smukke praktiske klinker, spots i loftet og inventar fra Invita sætter tonen for resten af huset. Herfra kan du tilgå tre gode værelser med lækker gulv og et stilrent badeværelse med væghængt toilet og indbygget bruseniche. Hele huset er fuldmuret og har centralstøvsuger, gulvvarme og både blødgørings- og ventilationsanlæg.

Bryggerset glider naturligt over i det store køkken-alrum. Her finder du et lyst Invita-køkken med Quooker og en køkkenhalvø med plads til fire barstole – den perfekte samlingsplads til hurtige hverdagsmåltider og hyggelige samtaler. I rummet er der plads til et langt spisebord, og derudover er der udgang til den store nyanlagte træterrasse af hårdt træ, fra 2023, der gør at middagen nemt kan rykkes ud under åben himmel, når vejret tillader det.

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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026

Fra alrummet går du ind i stuen, et indbydende rum med gulv i varme nuancer, et behageligt lysindfald fra de store vinduespartier og udgang til terrassen. I forbindelse med stuen ligger forældresoveværelset – en privat oase med eget badeværelse, med både dobbelt håndvask og stor bruseniche med to brushoveder. Forældrebadeværelset er indrettet i samme tidløse design som husets første badeværelse.

Udenfor fortsætter lækkerierne. Den store, isolerede dobbeltgarage rummer både værksted-splads og opbevaring. Og skulle du ønske det, kan rummet eksempelvis forvandles til festlokale til den store familiefødselsdag.

Den skønne, store, sydvendte terrasse har flere hyggelige kroge og områder til ophold og afslapning. Her kan du altid finde en plet i solen eller skyggen alt efter humør og behov. Derudover byder haven på en dejlig græsplæne, flagstang og god plads til leg og afslapning. Alt sammen med åbne vidder og det fynske landskab som stemningsfuld baggrund.

Dette hjem er ideelt for familien, der ønsker plads, praktiske løsninger og æstetik i naturskønne omgivelser – og samtidig ønsker at bo tæt på alt det der skal bruges i hverdagen.



Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026





Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026





Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026

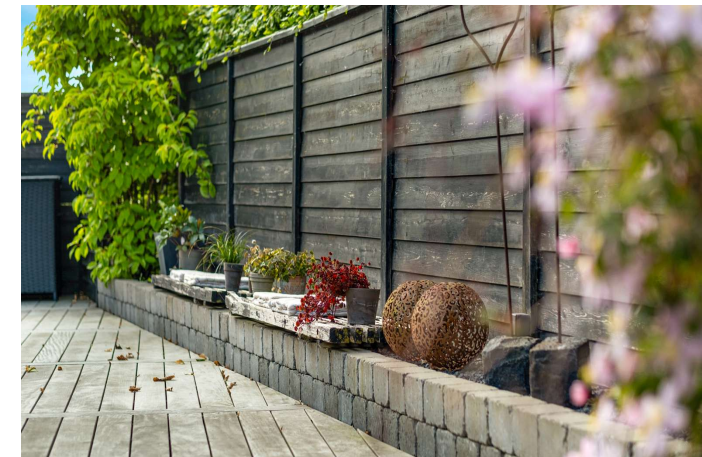




Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026





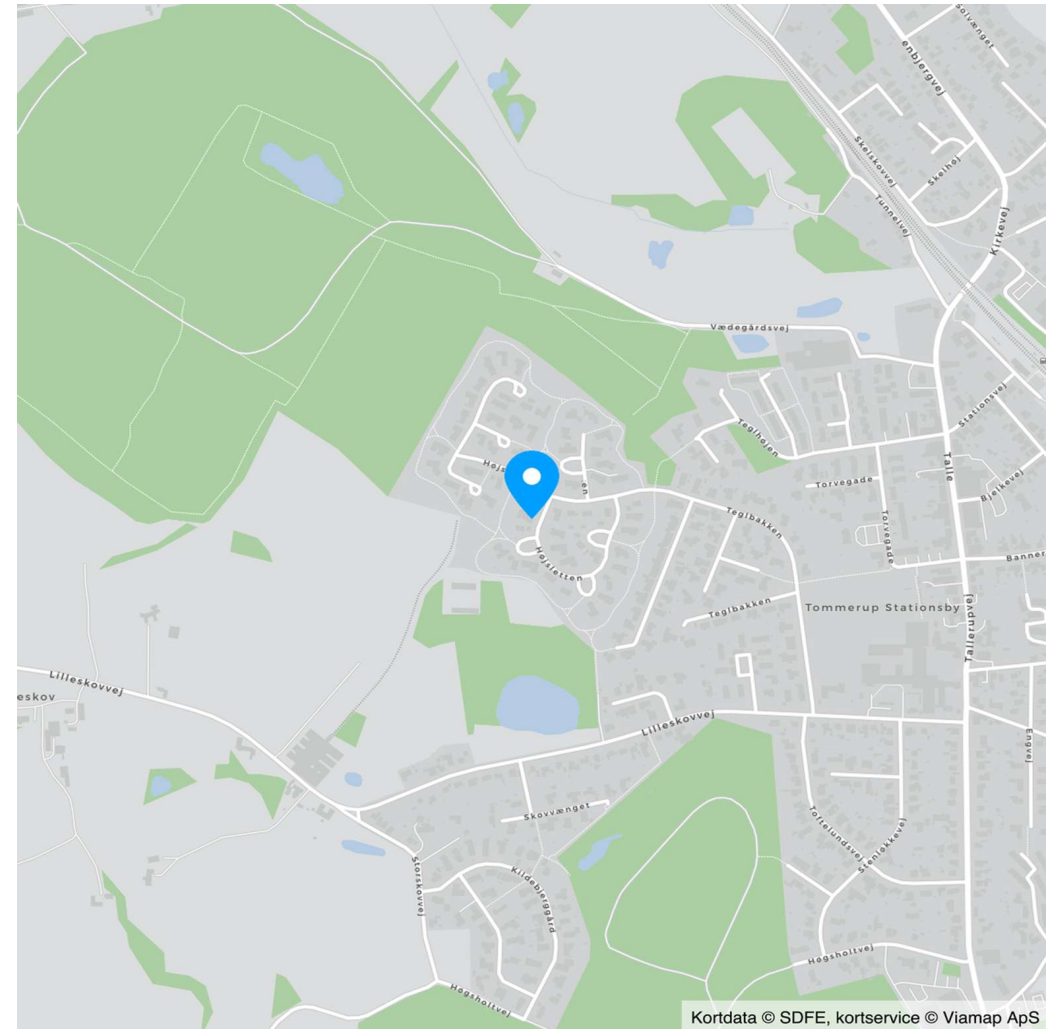
Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLIGFOTO.VN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 2ir Tallerupgård, Tommerup
BFE-nr.: 10130930
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.985.000
Grundværdi: 728.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.388.000
Grundlag for grundskyld: 499.840

Arealer**

Grundareal: 1.032 m²
Boligareal i alt: 195 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 65 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Planer

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

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplaner:

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

Fredningsstatus:

Ingen

Skovbyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

Emhætte (Miele), Kogeplade induktion (Witt), Ovn (Voss), Kombiovn (Bosch), Amerikaner køle-/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Miele), Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 13 MWh 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.179	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.598	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Grundejerforening	kr.	3.200	I alt	kr.	4.031.599
Jordflytning	kr.	29			
Rottebekæmpelse	kr.	192	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.		
Husforsikring	kr.	5.112			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.053			

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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.504

Dato: 26.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højsletten
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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 vedligeholdelseftale vedr. vejen.

REAL

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.