



Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	195
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.634	Grund m2	1.032
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **540W6952**

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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 afvandingsløbet, 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 lækkert gulv og et stilrent badeværelse med væghængt toilet og indbygget bruseniche. Hele huset er fuldmuret og har centralstøvsuger, gulvvarme og både blødgørings- og ventilationsanlæg.

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. 2.634

Dato: 29.01.2026

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.

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 værkstedsplads 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. 2.634

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

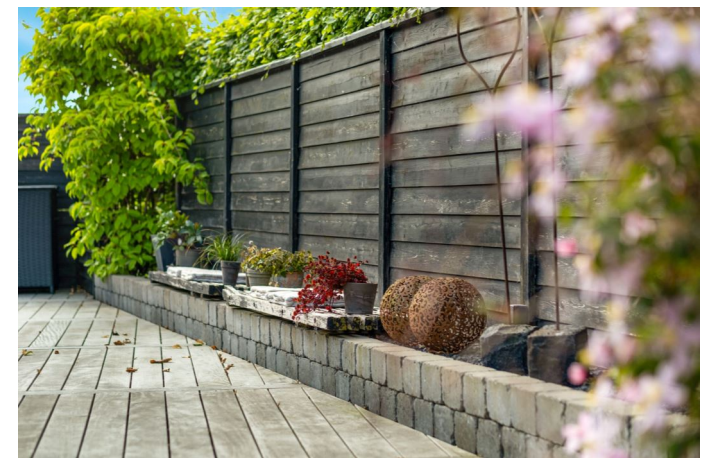
Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

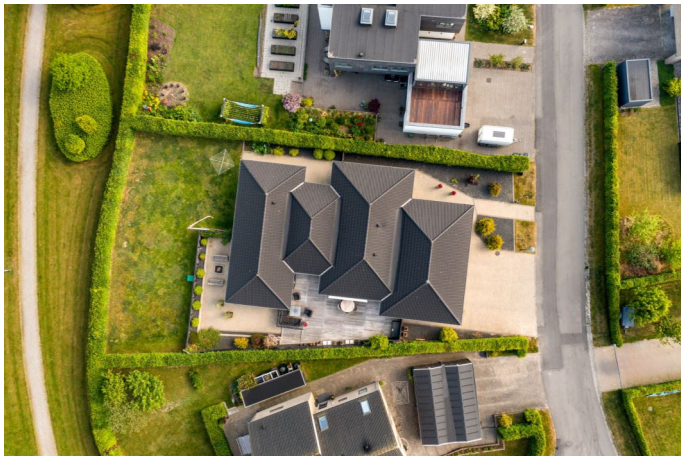
Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

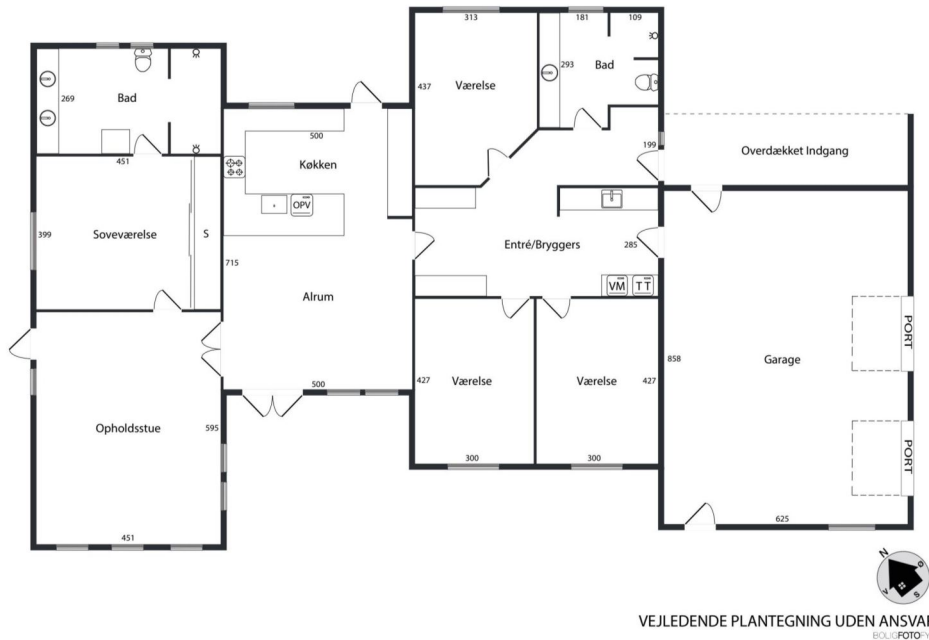
Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026



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

Sagsnr.: 540W6952
 Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 2 ir Tallerupgård, Tommerup
 BFE-nr.: 10130930
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles vej
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal: 1.032 m²
 Boligareal i alt: 195 m²
 Øvrige arealer:
 Integreret Garage: 65 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 2.985.000 kr.
 Grundværdi: 728.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.388.000 kr.
 Grundlag for grundskyld: 582.400 kr.

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.

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune (forslag)
 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 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 13,36 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



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

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.179	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.523	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.646
Husforsikring	kr.	5.112	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Grundejerforening	kr.	3.200	I alt	kr.	4.031.496
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	192			

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 31.603

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 21.407 md./ 256.881 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.206 md./ 206.476 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: Højsletten 48, Tommerup St, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W6952
Ejerudgift/md.: kr. 2.634

Dato: 29.01.2026

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

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 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.

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.