



**REAL**

## Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>155</b>
Kontant	<b>1.875.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.525</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>980</b>
Byggeår/ombygget	<b>1945/1985</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **540W7148**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://www.realmaeglerne.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: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026



### HELT FANTASTISK OG KVALITETSBEVIDST FAMILIEVENLIG VILLA – MED LÆKKER SYDVESTVENDT HAVE OG SKØN BELIGGENHED

Denne skønne villa byder på 155 m<sup>2</sup> bolig og en smuk sydvestvendt have. Boligen er placeret på en stille og rolig gade i billedskønne Brylle, omgivet af fynsk natur, gode naboer og et aktivt lokalmiljø med idrætscenter. Her får du en central beliggenhed med kun ca. 20 minutter til Odense C. i bil og ca. 20 minutter på cykel til Tommerup Station. I nærområdet findes både daginstitutioner, skole og indkøb, og tæt ved huset fører en lille sti til et grønt område med ny legeplads - en ideel beliggenhed til børnefamilien.

Ejendommen har carport med tilhørende skur samt ekstra parkeringsplads udenfor til flere biler. Via en hyggelig sti - med have på begge sider - føres du op til husets facade og den overdækkede terrasse ved hovedindgangen.

Huset blev moderniseret i perioden 2005-2007 med bl.a. nyt køkken og bryggers, samt opdateret badeværelse - alt sammen fra Svane. Derudover blev der i denne periode også lagt nye gulve. Indenfor bydes du velkommen i entré og fordelingsgang med charmerende, håndstrøgne teglklinker. Her er gulvvarme under alle klinkegulve i huset og en skøn atmosfære med synlige bjælker.

Køkkenet fremstår lyst og indbydende med hvide fronter, gode skuffer og en halv køkkenø, hvor familien kan samles. Ovnen er placeret i god arbejdsøjde, og der er plads til spisebord ved det store vinduesparti. Herfra er der udgang til en overdækket træterrasse, så måltider nemt kan rykkes ud - selv når vejret driller. Om sommeren smelter ude og inde naturligt sammen.

### 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: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

---

Overfor ligger stuen med smukke Dinesen-trægulve og god plads til både spise- og opholdsafdeling. Herfra er der ligeledes udgang til haven.

Boligen rummer desuden tre gode og lyse værelser, hvoraf de to er med flotte trægulve og et er med gulvtæppe, samt et bryggers der er praktisk indrettet med vaskemaskine, tørretumbler, flot bordplade og egen indgang. Badeværelset er lyst med pænt inventar og indbygget bruseniche.

Fra entréen er der via en lem i loftet adgang til loftrummet, som i dag anvendes til opbevaring, men med sin gode loftshøjde rummer potentiale for etablering af førstesal og dermed flere kvadratmeter.

Haven er en oplevelse i sig selv - en stor, smuk oase, anlagt med omtanke og faglighed. Udover den overdækkede terrasse er der flere hyggelige opholdssteder rundt om huset, hvor du kan finde både sol og skygge. Beplantningen er frodig med et væld af blomster, træer og buske, som år efter år skaber en levende og farverig ramme om hverdagen.

Her får du en indflytningsklar bolig med sjæl, kvalitet og en have, der virkelig skal opleves.

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



Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

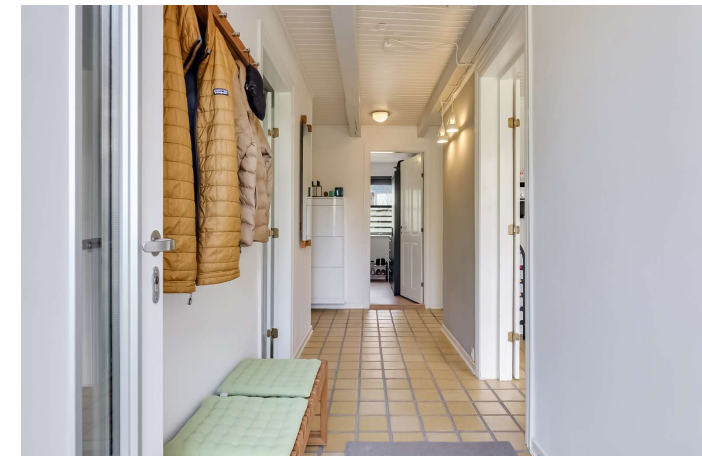




Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

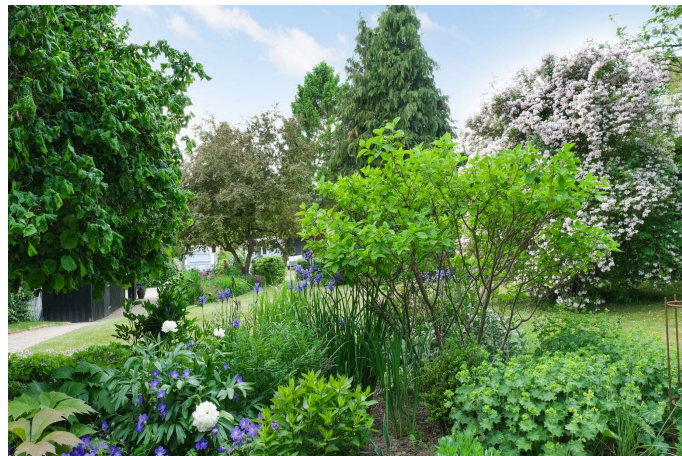
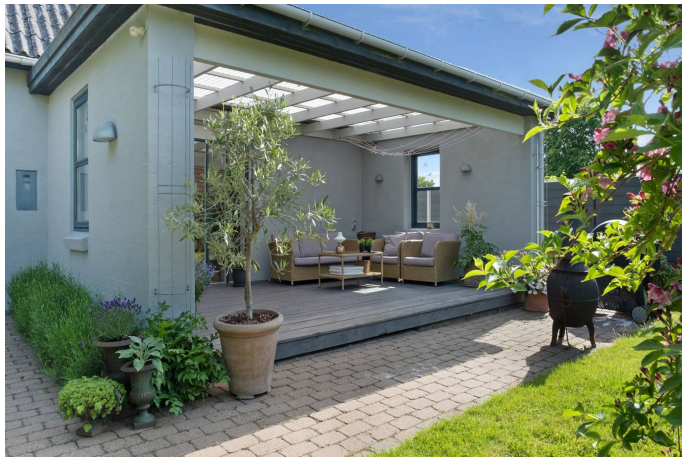




Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

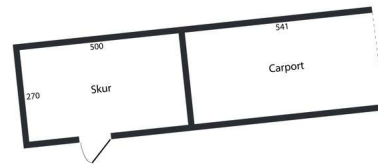
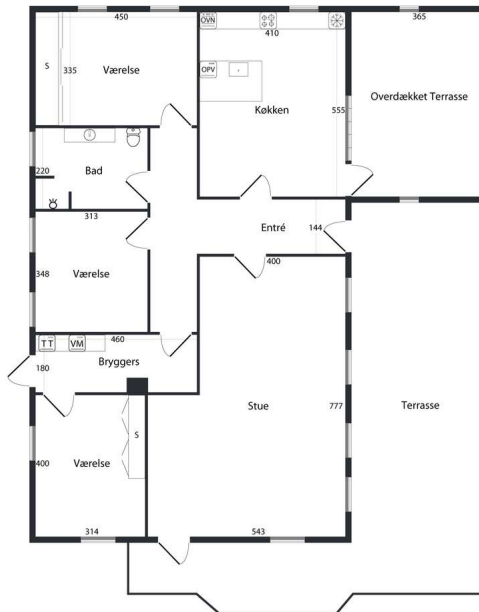
Dato: 24.06.2026



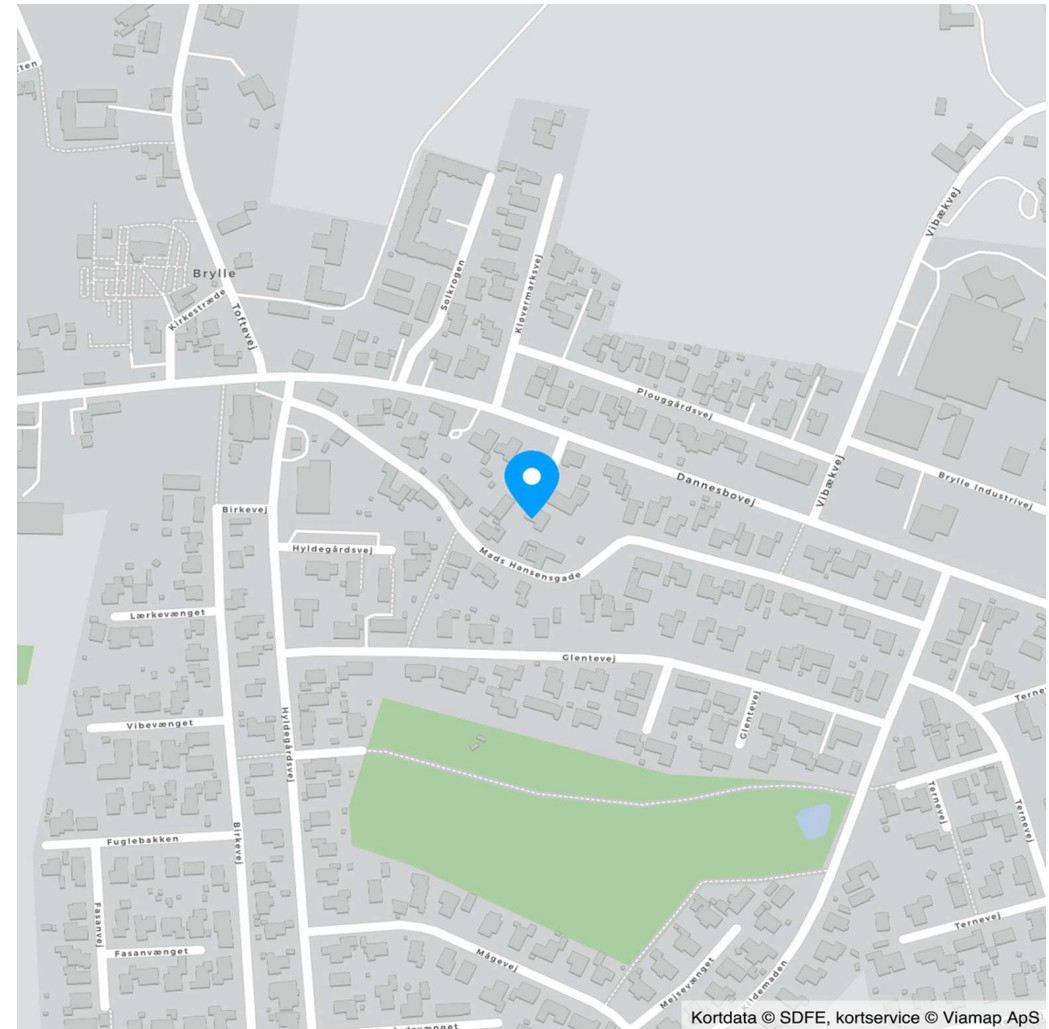
Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTOBYN



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 15g Brylle By, Brylle  
BFE-nr.: 2608237  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1945/1985

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.214.000  
Grundværdi: 482.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 971.200  
Grundlag for grundskyld: 385.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 980 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 30 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: 15.01.1807 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 06.11.1940 - Dok om byggelinier mv, vedr 1A Brylle
- Nr. 3: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Brylle
- Nr. 4: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 02.02.1963 - Dok om oversigt mv

**Planer**

Kommuneplan 3.2.B.2 - Boligområder centralt i Brylle

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplaner:  
Ingen

Spildevandsplaner:

BL03 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

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 (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 68 GJ Fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.

Fjernvarmelån:

Der gøres særligt opmærksom på at sælger på nuværende tidspunkt afdrager på et fjernvarmelån med kr. 4.593,05,- pr. kvartal til Administrationservice Fyn. Restgælden er kr. 31.238,87,- jf. acontooprævningen for perioden 01.01.2026 - 31.03.2026. Lånet er personligt, og ved ejerskifte af ejendommen, vil lånet forfalde til fuld indfrielse hos sælger.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.953	Kontantpris	kr.	1.875.000
Grundskyld	kr.	4.319	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.150
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	I alt	kr.	1.888.150
Jordflytningsgebyr	kr.	29			
Rottebekæmpelse	kr.	157			
Husforsikring	kr.	5.100			
			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	kr.	18.301			

**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: Mads Hansensgade 9, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 1.875.000

Sagsnr.: 540W7148  
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 24.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.810.700  
Nr. 7: hovedstol kr. 400.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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.