



REAL

Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	209
Kontant	2.345.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.688	Grund m ²	1.294
Byggeår	1901	Energimærke	A2010

Sagsnr. **540W7208**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026



Stort, indflytningsklart byhus fra 1901 - centralt i Brylle med idyllisk have

Midt i Brylle ligger dette smukke byhus fra 1901, der de første mange år fungerede som lilleskole for byens børn og senere som familiebolig. Med charmerende gule sten på facaden, høje Dannebrogsvinduer og en smuk, frodig have bliver det bare ikke mere idyllisk.

Boligen rummer hele 209 m² fordelt på stueplan, førstesal og kælder. Her er plads til den store familie og til alt det, der følger med; fra hverdagsliv og legeaftaler til fødselsdage, højtider og sommerfester i haven. Ja, Ryttergade 4 er mulighedernes hus, som danner de bedste rammer om livets store og små øjeblikke.

Brylle er kendt for sit stærke lokalsamfund med et imødekommende nabo-skab, vejboer, byfester og et aktivt foreningsliv. Stemningen er ren Morten Korch, selvom du blot er 10 minutter fra motorvejen og har under 15 kilometer til Odense. Bussen stopper ganske nær ved huset, så her behøver du faktisk ingen bil.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré, hvor de smukke trægulve sætter tonen for resten af etagen. Hele stueplan blev gennemrenoveret i 2017 med fokus på moderne komfort og åben planløsning - og med stor respekt for husets originale detaljer.

I stueplan finder du et køkken fra IKEA med hårde hvidevarer fra Neff, mas-ser af opbevaringsplads og gode arbejdsforhold omkring den store linole-umsbordplade, som er fremstillet i samarbejde med en snedker. Her er det nemt at have børnene med i køkkenet, og den åbne forbindelse til opholds-rummene gør det muligt at være sammen, selvom nogle laver mad, mens andre leger, læser eller slapper af i stuen. Spots i loftet sikrer et behageligt lys om aftenen, mens de store dannebrogsvinduer lader dagslyset strømme ind.

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: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026

Fra stuen kan du tage trappen enten til førstesalen eller ned i den høje og lyse underetage. Underetagen blev renoveret i 2022 og rummer to værelser, en stue, et lækkert bryggers med god opbevaringsplads samt et rum forberedt til badeværelse. Der er gulvvarme i hele underetagen - og med egen indgang er mulighederne mange; her kan eksempelvis etableres teenageafdeling eller en separat lejlighed til flere generationer under samme tag.

På førstesalen finder du tre værelser, hvoraf det ene har et stort indbygget skab, samt et badeværelse og et stort fællesrum med mange anvendelsesmuligheder.

Via en smuk dør fra stuen træder du ud på terrassen og videre ud i haven, som er dejligt grøn med store træer, herunder både æble- og pæretræer, buske, blomsterbede og græsplæne. De mange hyggelige kroge giver rig mulighed for at skabe et sandt paradys for både børn og voksne med køkkenhave, trampolin, gynger, badminton- eller fodboldbane og meget mere. Her findes også en sauna, som kan medkøbes.

Ryttergade 4 er i sandhed en særlig bolig, som er svær at beskrive fuldt ud med ord - den skal opleves.

Adresse: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026



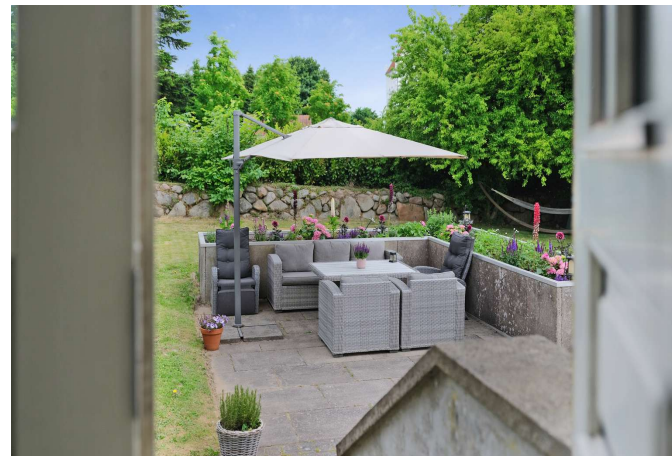
Soveværelse



Vaskerum



Bag facade



Overdækket terrasse



Have



Adresse: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Assens
Matr.nr.: 10b Brylle By, Brylle
BFE-nr.: 2608126
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1901

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.182.000
Grundværdi: 316.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 945.600
Grundlag for grundskyld: 252.800

Arealer**

Grundareal: 1.294 m²
Boligareal i alt: 209 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 106 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: 18.12.1765 - Aarlig kornafgift mv, Vedr 10C, 10D
- Nr. 2: 20.11.1884 - Dok om hegn, hegsmur mv, Vedr 10C
- Nr. 3: 06.02.1890 - Helhegnspligt, Vedr 10C
- Nr. 4: 06.11.1940 - Dok om byggelinier mv, vedr 1A Brylle
- Nr. 5: 06.11.1940 - Dok om oversigt mv
- Nr. 6: 17.04.1951 - Dok om fredning, Se akt, Vedr 10B, 10D
- Nr. 7: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Brylle
- Nr. 8: 06.09.1984 - Dok om oversigt mv, Vedr 10B, 10C

Planer

Kommuneplan 3.2.B.2 - Boligområder centralt i Brylle
Lokalplan 71 - Område i Brylle

Tilbehør:

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

Emhætte (CATA, 2017), Kogeplade (Neff, 2017), Ovn (Neff, 2017, Dampfunktion på ovnen virker ikke), Køleskab (Samsung, 2015), Fryser (Samsung, 2015), Opvaskemaskine (Neff, 2017), Tørretumbler (2022, Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.823	Kontantpris	kr.	2.345.000
Grundskyld	kr.	2.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.950
Forsikring	kr.	7.445	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.250
Renovation	kr.	4.370	I alt	kr.	2.371.200
Skorstensfejer	kr.	646			
Jordflytningsgebyr	kr.	29	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.262			

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: Ryttergade 4, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.345.000

Sagsnr.: 540W7208
Ejerudgift/md.: kr. 1.688

Dato: 17.06.2026

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. 9: hovedstol kr. 1.382.000
Nr. 10: hovedstol kr. 412.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.