

Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**260**
Kontant	**3.795.000**	Erhverv m^2	**1.558**
Ejerudgift	**3.556**	Grund m^2	**28.172**
Byggeår/ombygget	**1900/1988**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **540H7221**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
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: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026



Gennemført ejendom med gode boligforhold og 2,8 ha jord

Mellem Tommerup og Brylle venter en sjældent alsidig ejendom med smukke, landlige omgivelser og fantastiske faciliteter til både bolig og hestehold. Her får I et velholdt stuehus, en moderne lejlighed, et stort ridehus og gode staldbygninger. Alt sammen er omgivet af cirka 2,8 hektar jord, som primært er udlagt til folde og afgræsning, hvilket gør stedet ideelt, hvis I ønsker at dyrke jeres passion midt i det fynske landskab.
Stuehuset fremstår som den primære bolig og byder på en veldisponeret planløsning. I stueplanet finder I et køkken-alrum, der blev renoveret i 2017 med Svane-elementer, hvorfra der er åben forbindelse til en hyggelig stue. Etagen rummer også et bryggers, et værelse samt et badeværelse, der ligeledes er opdateret med Svane-møbler. Førstesalen byder på en repos med adgang tre gode værelser, hvoraf det ene har walk-in-closet, mens I også finder endnu et badeværelse. Som en stor fordel findes der i den østlige længe en selvstændig lejlighed (ikke reg. på bbr) på cirka 90 kvadratmeter med stue, soveværelse, walk-in-closet, badeværelse med hjørnebadekar samt eget køkken fra 2023.

Udenfor kan I glæde jer over et nyere ridehus med træbarrierer, vandingsanlæg og en tilhørende rytterstue. Som en funktionel detalje er der nedgravet en tank på 40.000 liter, der opsamler tagvand til brug i ridehusets vandingsanlæg. Stalden rummer hele 12 indendørs bokse i varierende størrelser og 3 udendørsbokse under halvtag. De tilhørende jordtilliggender ligger samlet omkring bygningerne og er udlagt til store græsfolde, to sandfolde samt en skøn have, hvor der er kræset for omgivelserne med både køkkenhave, blomsterbede, dejlige terrasser og plads til leg.
Beliggenheden giver jer den perfekte balance, da I bor naturskønt med åbne marker og en vid udsigt, samtidig med at hverdagen nemt hænger sammen. Fra jeres kommende base har I nemlig kun cirka halvanden kilometer til både skole, dagtilbud, indkøbsmuligheder og lokale legepladser.

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: Jesper Hviid

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026







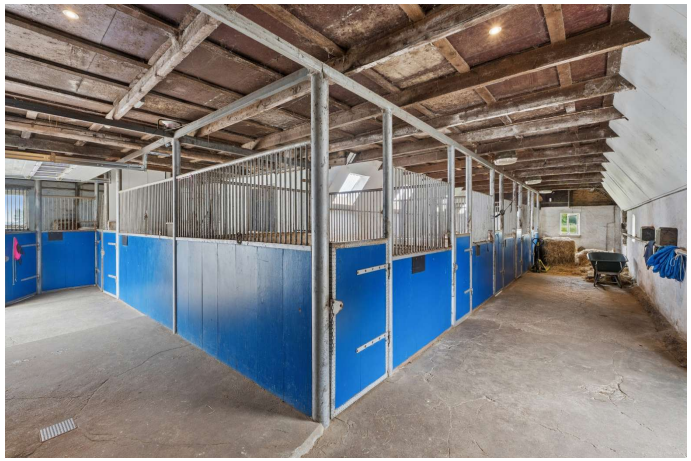

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

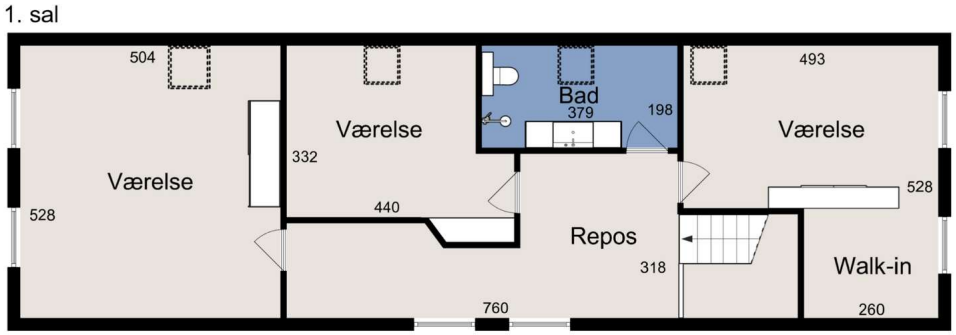
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

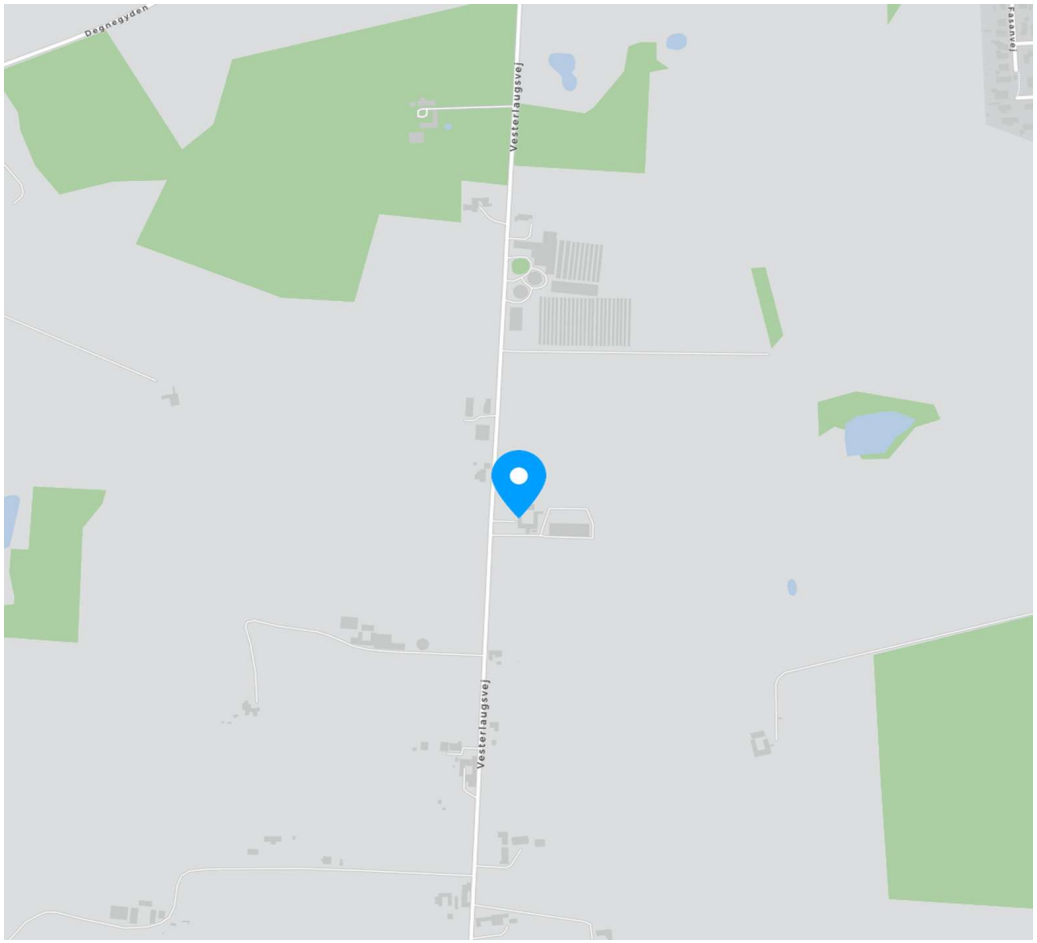
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	18a Brylle By, Brylle
BFE-nr.:	2608474
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.962.000
Grundværdi:	1.830.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.569.600
Grundlag for grundskyld:	1.464.000

Arealer**

Grundareal:	28.172 m^2
Boligareal i alt:	260 m^2

Øvrige arealer:

Erhvervsareal:	1.558 m^2

** 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.

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

Emhætte (Falmec), Kogeplade (AEG), Ovn (AEG), Kombiovn (AEG), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, vedr. 6 B, 39 A og 39 B,37B
- Nr. 2: 25.03.1997 - Vilkår for etablering af vognmandsforretning mv
- Nr. 3: 30.06.2023 - Salgs- og Pantsætningsforbud

Planer
Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune

Lokalplaner:
Ingen

Spildevandsplaner:
BL25 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Landbrugspligt:
Ejendommen er pålagt landbrugspligt

Beskyttede sten- og jorddiger:
Der er beskyttede sten- og/eller jorddiger på matriklen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 5 Ton træpille + 1.971 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Pillefyr
Supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe
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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.005
Grundskyld	kr.	16.397
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Skorstensfejer	kr.	881
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	560
Husforsikring	kr.	13.056
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.671

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
I alt	kr.	3.819.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Vesterlaugsvej 12, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 540H7221
Ejerudgift/md.: kr. 3.556

Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000
Nr. 5: hovedstol kr. 2.480.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Brændeovn:
Køber er gjort særligt opmærksom på at brændeovnen, der står i stuen, er frakoblet og derfor kun står til pynt.

Landbrugsejendom:
Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt:
Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år. Da ejendommen er udlejet, er bopælspligten opfyldt.

Brønd:
Køber er gjort særligt opmærksom på at der på ejendommen forefindes en brønd, som ikke er sløjfet. Sælger oplyser, at brønden sælger bekendt, ikke er forurenet. Køber kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger eller dennes ejendomsmægler. Til orientering kan det oplyses at sælger udelukkende har brugt brønden til havevanding.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.