

# Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **268** |
| Kontant | **3.295.000** | Værelser | **10** |
| Ejerudgift | **2.007** | Grund m$^2$ | **962** |
| Byggeår/ombygget | **1975/1985** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **540W7162**

**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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000
Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007
Dato: 06.11.2026



**Indflytningsklar familievilla med plads til det hele og skøn udsigt**

I idylliske Brylle på Fyn finder du denne skønne villa på hele 268 m². Boligen ligger i et særdeles børne- og familievenligt kvarter med legeplads og grønne områder lige i nærheden. Samtidig har du naturen tæt på og kort afstand til indkøb, gode daginstitutioner og skole. I Brylle er et stærkt lokalsamfund, hvor naboerne hilser på hinanden, og fællesskabet trives, bl.a. gennem foreningslivet. Og med under 15 kilometer til Odense er der nem adgang til både arbejdspladser, kulturtilbud og - via motorvejen - resten af landet.
Huset er opført i 1975, men er totalrenoveret inden for de seneste fire år og fremstår fuldstændig indflytningsklart. Med sine mange kvadratmeter er der plads til den store familie, hobbyprojekter eller hjemmeerhverv.

Du bydes velkommen via bryggerset, hvor den gennemførte stil straks fornemmes. Her er smukke gulve, lyse lofter og gulvarme i store dele af stueplan. Vaskemaskine og tørretumbler er placeret i en behagelig arbejdshøjde og her er god plads til opbevaring.
Videre inde ligger det store køkken-alrum. Køkkenet står med lyse fronter, spots i loftet og en halvkøkkenø med barstole, hvor familien kan samles om madlavning og lektier. Alrummet ligger i åben forbindelse med stuen, og der er god plads til både spiseafdeling og ophold. En smuk trappe snor sig op til førstesalen, mens store skydedøre gør det nemt at flytte måltider og hyggelige stunder ud på terrassen. Et par trin leder ned til den stemningsfulde pejsestue.

I stueplan finder du desuden et stilrent badeværelse med væghængt toilet, dobbelt bruseniche med glasafskærmning og et smukt badekar. Og så er her yderligere tre gode værelser.
På førstesalen venter yderligere fire værelser, et lækkert badeværelse i samme stil som nedenunder samt en stor ekstra stue.

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


**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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026

Her er god plads til leg, hjemmekontor eller hobby, og de store vinduespartier med udgang til altanen gør rummet særligt indbydende. Altanen er perfekt til lune sommeraftener, og trappen ned til haven giver mulighed for en separat indgang – oplagt til de store børn, der kommer sent hjem eller til erhverv hjemmefra.
Haven er anlagt med en stor græsplæne, som er nem at holde, og her er masser af plads til leg og aktiviteter samt en nedgravet trampolin. Den fungerer som et blankt lærred, som du kan indrette efter egne ønsker, og fra haven kan du nyde den skønne udsigt til de grønne omgivelser.


**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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Repos


**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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Udsigt



Terrasse

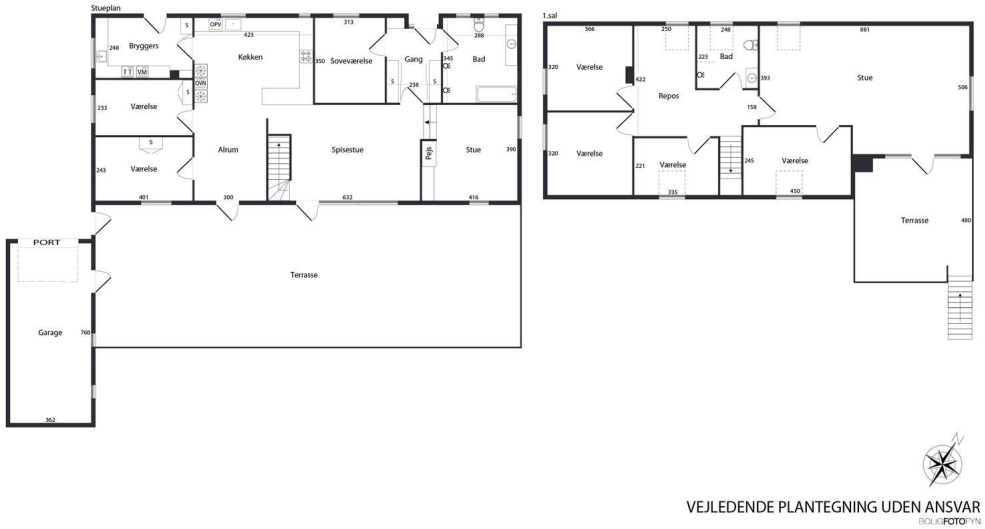

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

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

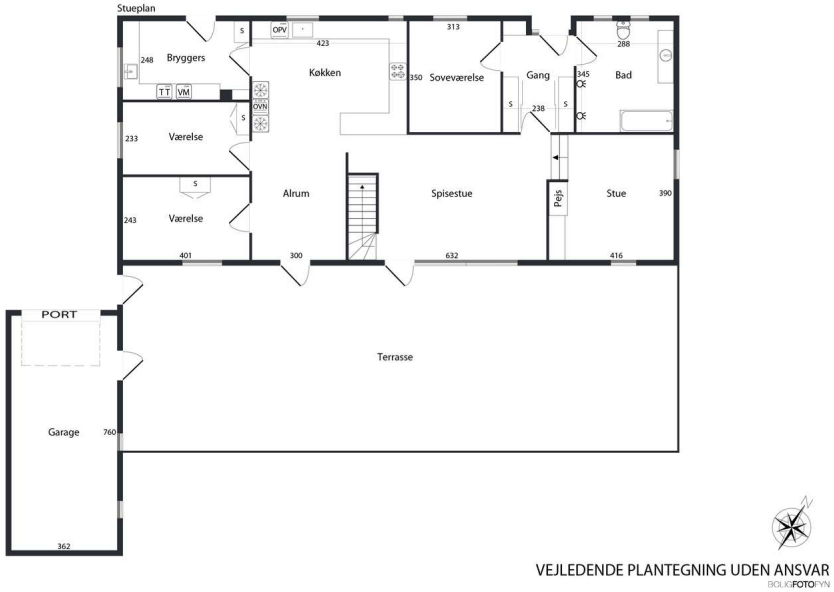
Adresse: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026




Plantegning




Plantegning


**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

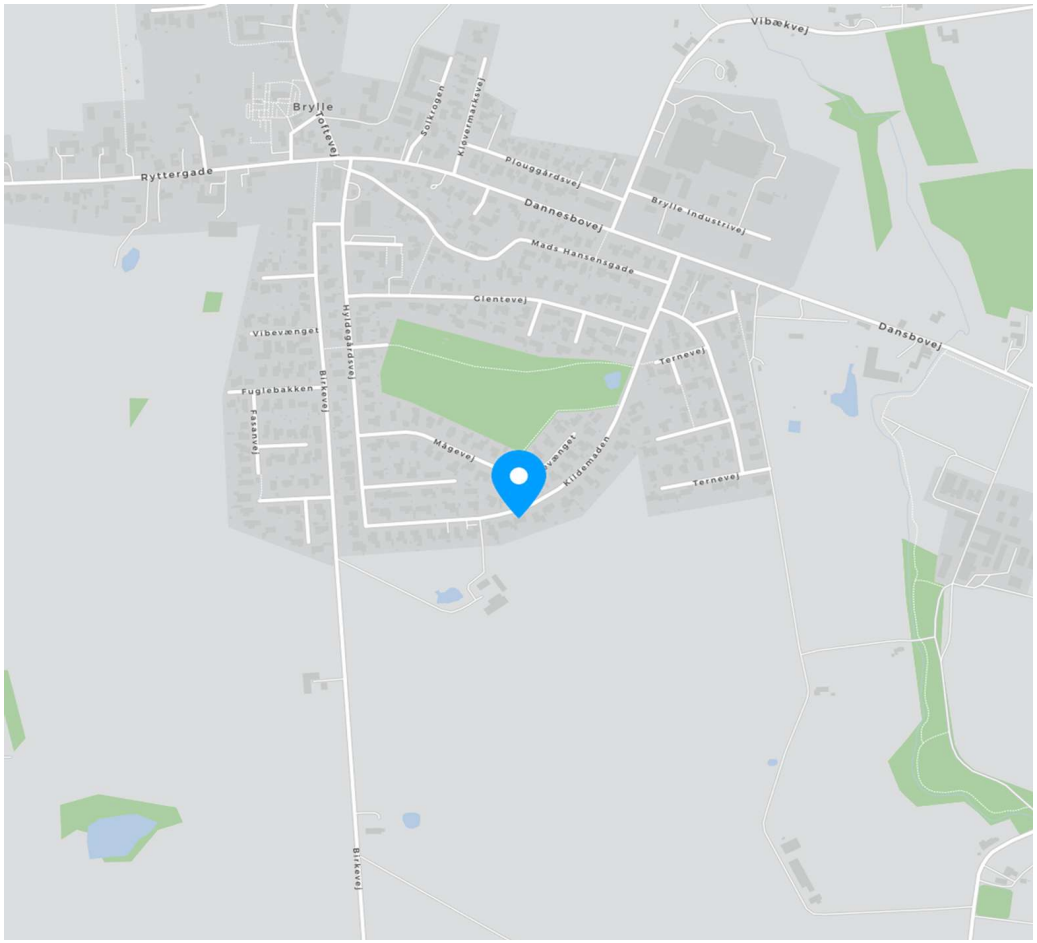
Adresse: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026




Plantegning





**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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Assens |
| Matr.nr.: | 16cp Brylle By, Brylle |
| BFE-nr.: | 2608446 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1975/1985 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | |
| Ejendomsværdi: | 2.027.000 |
| Grundværdi: | 402.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.621.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 321.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 962 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 268 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Garage: | 33 $m^2$ |

** 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 (Elica), Kogeplade (Leonard), Ovn (Progress), Køleskab (Progress), Fryser (Progress), Opvaskemaskine (Junker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 14.11.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, og salg
- Nr. 2: 13.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**
Kommuneplan 3.2.B.3 - Boligområde omkring Kildemaen
Lokalplan B1 - Boligområde Kildemaden, Glentevej i Brylle

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)

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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 93 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Åben pejs
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

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.


**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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 540W7162
Ejerudgift/md.: kr. 2.007

Dato: 06.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.270 |
| Grundskyld | kr. | 3.602 |
| Renovation 2026, anslået | kr. | 3.744 |
| Skorstensfejerbidrag | kr. | 348 |
| Jordflytningsgebyr | kr. | 29 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 155 |
| Husforsikring | kr. | 7.934 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 24.082 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 3.295.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 21.650 |
| I alt | kr. | 3.316.650 |

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: Kildemaden 21, Brylle, 5690 Tommerup<br>Kontantpris: kr. 3.295.000 | Sagsnr.: 540W7162<br>Ejerudgift/md.: kr. 2.007 | Dato: 06.11.2026 |

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. 3: hovedstol kr. 2.540.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

# 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.