



Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	131
Kontantpris	2.775.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.993	Grund m2	775
Byggear/ombygget	1964/2021	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7042**

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: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025



Beskrivelse:

MODERNE OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR KVALITETSVILLA, MED EN FANTASTISK BELLIGGENHED PÅ ROLIG OG LUKKET VILLAVEJ

På et lukket vænge i udkanten af det rolige og billedskønne Brylle ligger denne helt fantastiske villa, der rummer 131 boligkvadratmeter og en dertilhørende høj og yderst funktionel kælder på 114 m², hvor mange af de disponible rum er i boligstandard. Du får desuden en skøn og ugeneret have, der inviterer til leg, ro og masser af hyggelige stunder.

Hele villaen er moderniseret og står i dag helt indflytningsklar – taget er fra 2019, næsten alle vinduer er nyligt udskiftet, og der er gulvvarme i hele stueplan, blødgøringsanlæg samt ventilation i kælderen. Her bor du omgivet af åbne marker, fuglesang og et stærkt lokalt fællesskab og foreningsliv – samtidig har du kun 20 minutter i bil til Odense C og en dejlig cykeltur på 20 minutter til Tommerup Station. I nærområdet finder du alt, hvad hverdagen kræver: skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, legepladser og idrætsliv. Kort sagt er der her de perfekte rammer for børnefamilien, der ønsker luft om ørerne og trygge rammer om familielivet.

Allerede i den kombinerede entré og fordelingsgang mærker du husets lyse og indbydende atmosfære. Her er smukke akustiklofter fra Danske I-Wood, sildebensparket, som går igen i flere af husets rum, og en elegant nedgang til kælderen.

Går du til venstre i entréen, når du til køkken-alrummet – det naturlige samlingspunkt for familien. Køkkenet er et stilrent IKEA-køkken med mørke fronter, smukke messinggreb, vinkøleskab, en ovn placeret i behagelig arbejds højde og flotte grønne fliser langs bordkanten og væggen ved kogepladen, som giver køkkenet kant og personlighed. En glasdør lige ved køkkenet åbner op til en idyllisk træterrasse, hvor måltider og hyggestunder nemt kan rykkes ud.

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: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025

Stueafdelingen breder sig ud med plads til både spisebord og sofabjørner, og i forlængelse heraf ligger endnu en stue med samme smukke sildebensparket, spots i loftet og mange vinduer, som lukker lyset og naturen ind.

Tilbage i fordelingsgangen finder du tre gode værelser samt et badeværelse, der står knivskarpt med væghængt toilet, glasafskærmning til brusenichen og flotte sildebensmønsterfliser på den ene væg.

Kælderen er lys og fuld af muligheder. Her ligger et lækkert badeværelse i samme stil som ovenpå – selvfølgelig med gulvvarme – og her er der plads til at vaskemaskine og tørretumbler nemt kan gemmes væk bag skydelåger. Derudover finder du fem disponible rum, som allerede fremstår indbydende som opholds- eller hobbyrum. Den separate indgang gør det oplagt at indrette teenageafdeling eller hjemmekontor.

Haven er en grøn perle med flagstang, et væld af bede med blomster og buske og en græsplæne til både fodbold og fangeleg. Her er flere hyggelige kroge til morgenkaffen eller aftensmaden under åben himmel. Der er endda en skøn bålplads omkranset af en bøgehæk. Træterrassen snor sig om to sider af huset og gør det altid muligt at finde en solrig plet eller svalende skygge. Og så er der udsigten til den åbne, fynske natur, der fejer benene væk under dig og får pulsen til at sænke sig.

En ejendom der skal opleves! Så kontakt os for en fremvisning.

Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Udestue



Udestue

Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025



Disponibel



Disponibel



Disponibel



Badeværelse



Badeværelse



Disponibel

Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025



Facade



Luftfoto



Luftfoto



Terrasse



Have

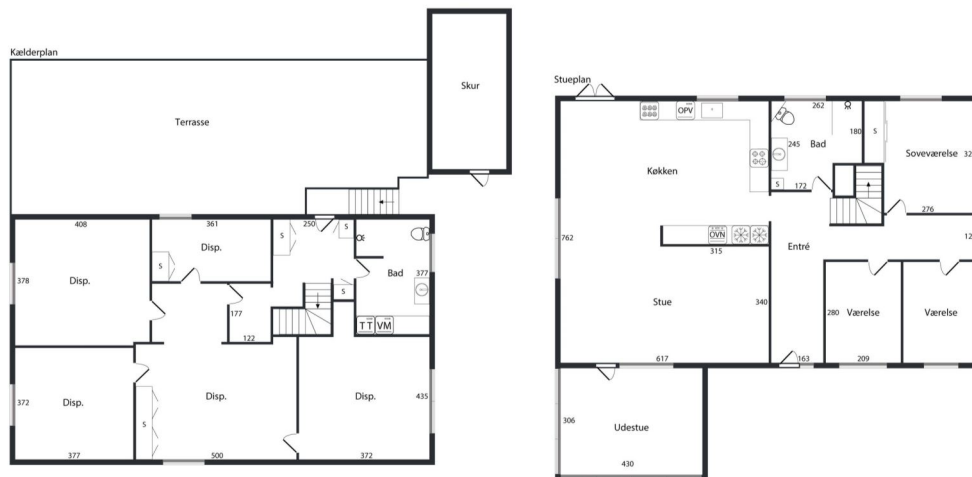


Have

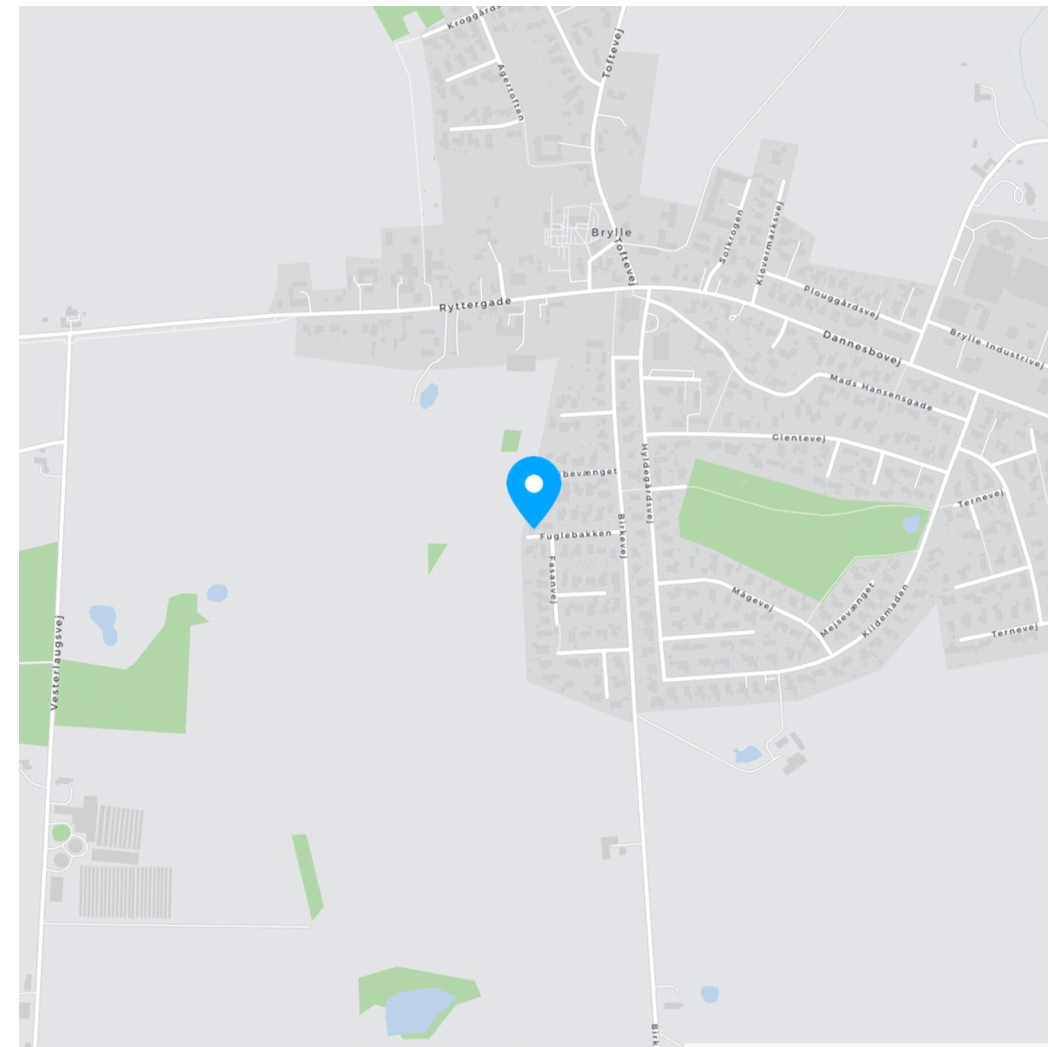
Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLUSFOTO.VN



Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 49 ah Brylle By, Brylle
BFE-nr.: 2608559
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1964/2021

Arealer*

Grundareal: 775 m²
Boligareal i alt: 131 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 114 m²
Udhus jf. byggesagkyndig: 16 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: 1.774.000 kr.
Grundværdi: 424.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.419.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 339.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.02.1964 lbnr. 1908-34 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, skæmmende reklamer mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområder centralt i Brylle
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandplaner:

BL05 - 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 el-varme (gammeldags elvarme).

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Bosch), Køleskab (Ikea), Fryser (Ukendt), Opvaskemaskine (Bosch),
Tørretumbler (Blomberg), Mikrobølgeovn, Vinkøleskab (TempTech), Quooker (Quooker).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 31,47 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 17.832,38,- jf. årsopgørelsen.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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.



Adresse: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.238	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.775.000
Grundskyld	kr.	3.799	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	8.341	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.550
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	2.805.158
Jordflytning	kr.	28	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.	143			

Ejerudgift i alt 1 år 23.919

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.665 md./ 175.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.794 md./ 141.533 år v/27,08%
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: 19.09.2025
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: Fuglebakken 14, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.775.000

Sagsnr.: 540W7042
Ejerudgift/md.: kr. 1.993

Dato: 20.09.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.896.190	1.997.647	1.907.169	DKK	2,37	106.012	29,25	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.