



**REAL**



## Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>157</b>
Kontant	<b>2.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.649</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>784</b>
Byggeår/ombygget	<b>1985/2001</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **540W7075**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / [www.realmæglerne.dk/odense](http://www.realmæglerne.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: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Date: 28.06.2026



PÆN OG YDERST VELHOLDT ETPLANSVILLA MED GOD PLADS TIL HELE FAMILIEN – BELIGGENDE PÅ ROLIG VEJ, TÆT PÅ SKØN NATUR

På Ternevej 52 finder du denne charmerende rødstensvilla med god plads til hele familien. Her kommer du til at bo i et roligt vænge med børnefamilier - omgivet af åbne marker og masser af frisk luft, samtidig med at du har kort til skole, fritidsaktiviteter og handlemuligheder både i Brylle og Tommerup. Brylle er kendt for sit stærke lokalsamfund, hvor man hilser og passer på hinanden - et samfund, hvor foreningslivet er rigt og velfungerende. Brylle har en central placering på Fyn med under 15 km til hjertet af Odense - herfra kommer du hurtigt videre ud i landet. Brylle er for dig, der drømmer om en tryk og overskuelig hverdag – tæt på naturen, men uden at give afkald på byens bekvemmeligheder.

Huset består af køkken/alrum/stue, to badeværelser, fire værelser, bryggers og to hobbyrum i boligstandard som giver nogle gode ekstra bonuskvadratmeter.

Når du ankommer ved huset, kan du parkere bilen i carporten og træde direkte ind indenfor i det første hobbyrum, hvor det store vinduesparti lader lyset strømme ind. Her er praktiske klinker på gulvet, der gør det nemt at holde rent, og masser af plads til opbevaring - en gave for børnefamilien. Det andet hobbyrum der ligger i forlængelse heraf, er alsidigt, har gulvvarme og kan bruges til et klassisk 'herreværelse', kontor eller ekstra opbevaring.

Køkken/alrummet og stuen er husets hjerte. Her emmer af ro og hygge - et sted, hvor man har lyst til at slå sig ned og slappe af. Den åbne forbindelse mellem køkkenet og stuen skaber nærvær og sammenhold i familien, hvor man kan være i kontakt med hinanden på tværs af sofahygge og madlavning. Alrummet er beriget med gulvvarme og en smuk brændeovn, der sætter prikken over i'et for stemning og den varme atmosfære. Det runde vindue, som er et særligt kendetegn ved huset, lukker et blødt, naturligt lys ind og giver rummet kant, der både er charmerende og unikt. Køkkenet er holdt i et lyst, tidløst design, hvor du har alt, hvad du skal bruge i din hverdag. Herfra kan du fortsætte ud i bryggerset, der har plads til vaskemaskine og tørretumbler.

### 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: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026

---

Husets værelser fremstår indbydende og lyse, og har alle en fornuftig størrelse og kan bruges til børne- og soveværelse, kontor eller til overnattende gæster. Ét af værelserne er desuden indrettet med et stort og praktisk indbygget skab.

Badeværelserne – det ene lidt større end det andet – har både bruseniche, gulvvarme og god opbevaringsplads. Begge rum er holdt i et sort/hvidt farveskema, som giver et roligt udtryk og plads til at bringe sine egne farver ind.

Udenfor finder du en skøn sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solen det meste af dagen. Terrassen skaber en perfekt ramme for din morgenkaffe eller grillhygge med familien og venner. Haven er enkelt og overskueligt indrettet med en masse plæneareal og en lille havedam, hvor fisk og andet dyreliv kan hygge sig.

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



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026





Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026

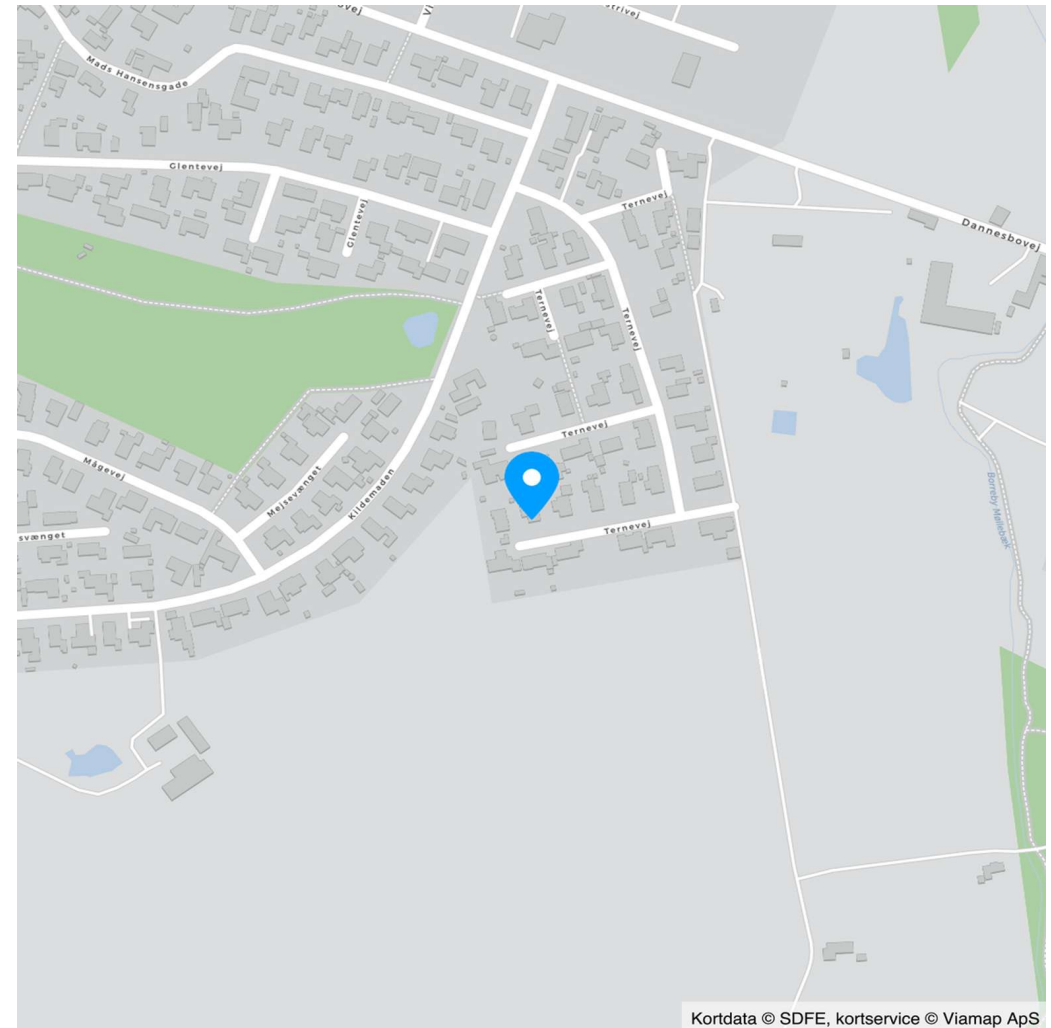
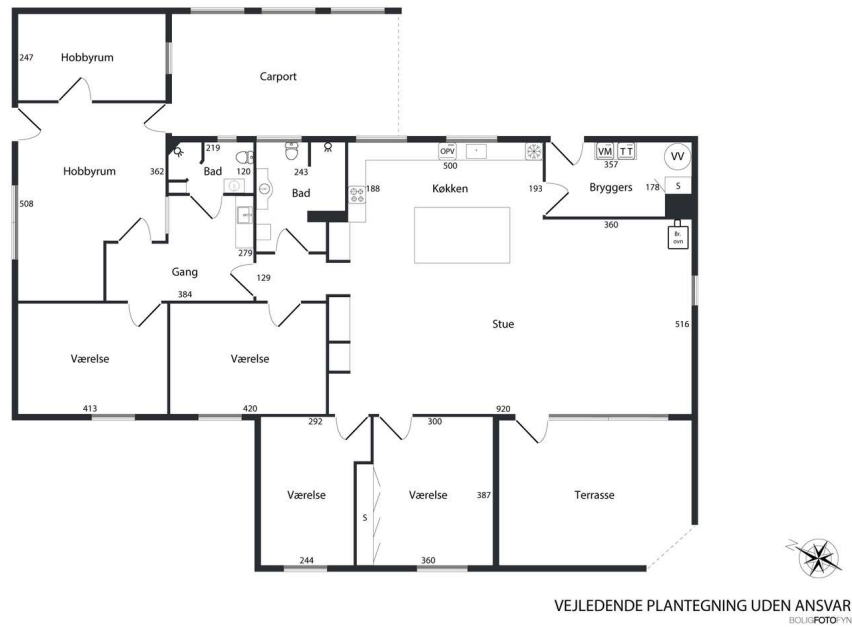




Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Assens  
Matr.nr.: 71y Brylle By, Brylle  
BFE-nr.: 2608678  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1985/2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.571.000  
Grundværdi: 402.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.300.800  
Grundlag for grundskyld: 321.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 784 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 157 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 24 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: 28.10.1967 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt, Vedr 7B

**Planer**

Kommuneplan 3.2.B.4 - Boligområde Ternevej  
Lokalplan B5 - Boligområde Ternevej i Brylle

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplaner:

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

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud om at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køleskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Vejstatus:

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 16.760 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 15.447,29,- jf. årsopgørelsen.

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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.634	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.602	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation 2026, anslået	kr.	3.743	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Skorstensfejer	kr.	441	I alt	kr.	2.220.984
Jordflytning	kr.	29	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	175			
Husforsikring	kr.	5.165			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.789			

**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: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075  
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 28.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.520.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 100.000

**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.