



REAL

Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.559	Grund m ²	600
Byggeår	1870	Energimærke	D

Sagsnr. **540W7218**

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: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026



Indflytningsklar villa i Brylle med fire værelser og tagterrasse

Midt i den hyggelige by Brylle, mellem Tommerup og Bellinge, finder du denne indflytningsklare villa. Her bor du midt i et godt fællesskab og mange fælles aktiviteter - samtidig er du tæt på indkøb, legepladser, fritidsaktiviteter, skole og børnehuse. Gode busforbindelser og kort afstand til motorvejen gør det nemt at pendle, og på blot 20 minutter når du Odense C i bil. Samtidig er området omgivet af skøn natur med skove, åbne marker og velanlagte stisystemer - perfekt til både gå- og løbeture.

Villaens 120 m² er veldisponerede og byder på fire værelser, et åbent køkken-alrum og stue, badeværelse, gæstetoilet samt en dejlig udestue. Du bydes velkommen i en lys entré med indbygget garderobe. På venstre hånd finder du et badeværelse i charmerende rosa nuancer med gulvvarme og bruseniche, og for enden af entréen ligger et rummeligt værelse, der oplagt kan indrettes som forældresoveværelse, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og stuen. De flotte trægulve med klicksystem tilfører varme og karakter til de lyse opholdsrum, og de kan slibes efter behov. Stuen er rummelig med god plads til både et stort spisebord, et hyggeligt sofaarrangement, bogreoler og børnenes legetøj. Køkkenet er lyst og yderst velholdt med god skuffeplads, oven i en behagelig arbejdsøjde og indbyggede spots, der sikrer et godt arbejdslys.

Køkken-alrummet og stuen ligger i direkte forbindelse med udestuen, som med sine store vinduespartier skaber en glidende overgang mellem boligen og haven. Her kan du nyde udsigten til de grønne omgivelser og følge årstidernes skiften - uanset vejret.

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: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026

Fra både stuen og udestuen er der direkte udgang til den delvist overdækkede terrasse, som indbyder til hyggelige måltider med venner og familie. Herfra kan du fortsætte ud i den solrige have, der byder på en god blanding af græsplæne, træer og to imponerende rododendronbuske. Her er masser af plads til leg, boldspil og udeliv, men også mulighed for at sætte sit eget præg med eksempelvis blomsterbede, et drivhus eller et legeområde til familiens yngste. Terrassen smyger sig omkring huset, så det altid er muligt at finde enten en lun plads i solen eller en kølig plet i skyggen.

På førstesalen finder du et gæstetoilet og boligens resterende tre værelser - hvoraf det ene har udgang til en stor tagterrasse med udsigt over haven og de omkringliggende træer. En skøn udsigt, der understreger den rolige og naturskønne beliggenhed.

Til ejendommen hører desuden en garage og et praktisk skur med plads til opbevaring.

Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Køkken



Udestue

Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026



Værelse



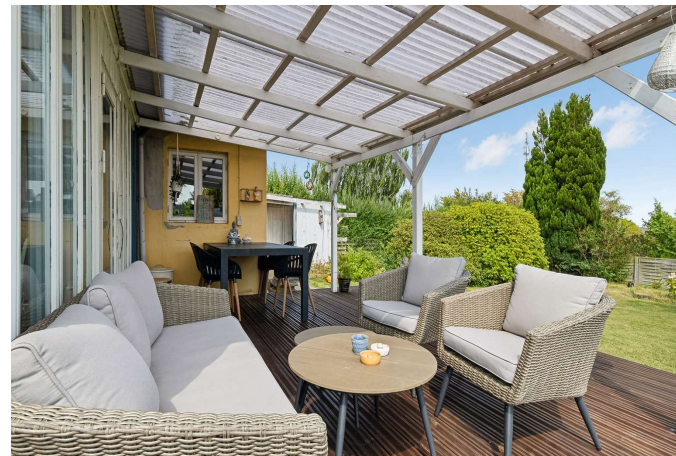
Værelse



Badeværelse



Udestue



Overdækket terrasse

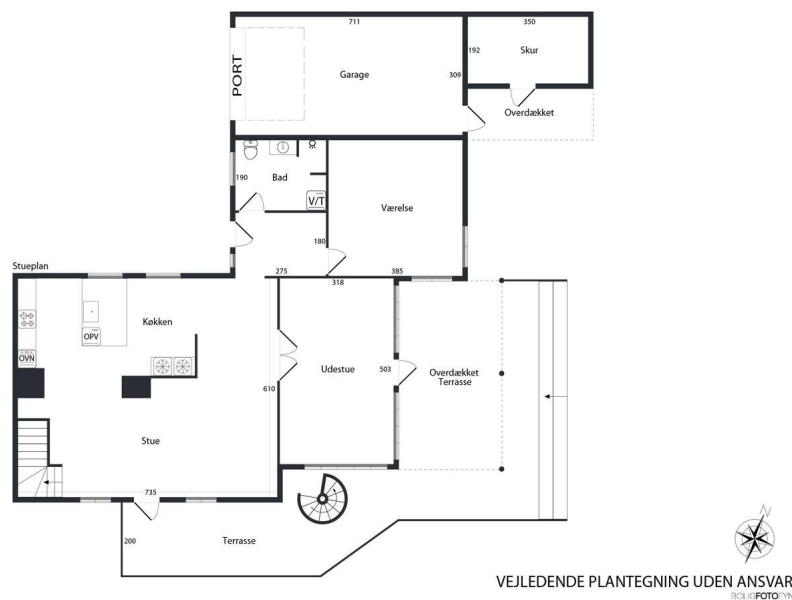


Luftfoto

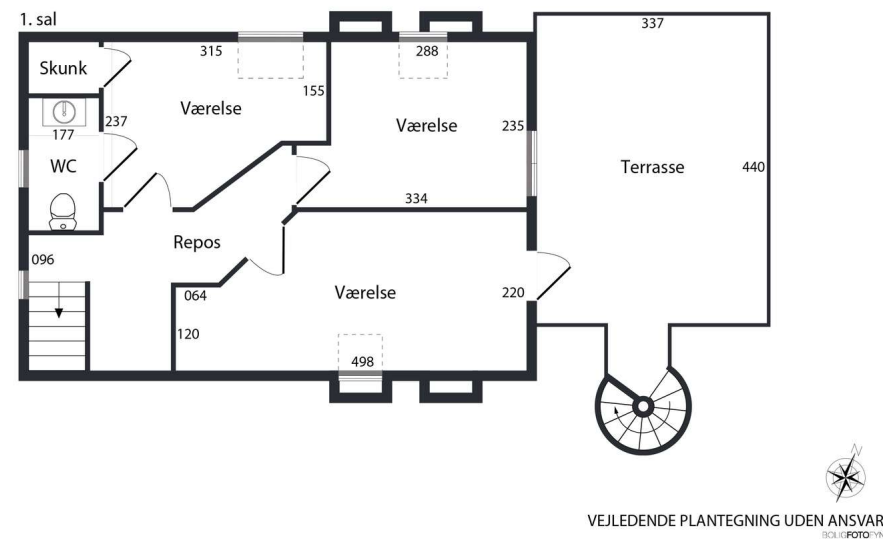
Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026



Plantegning

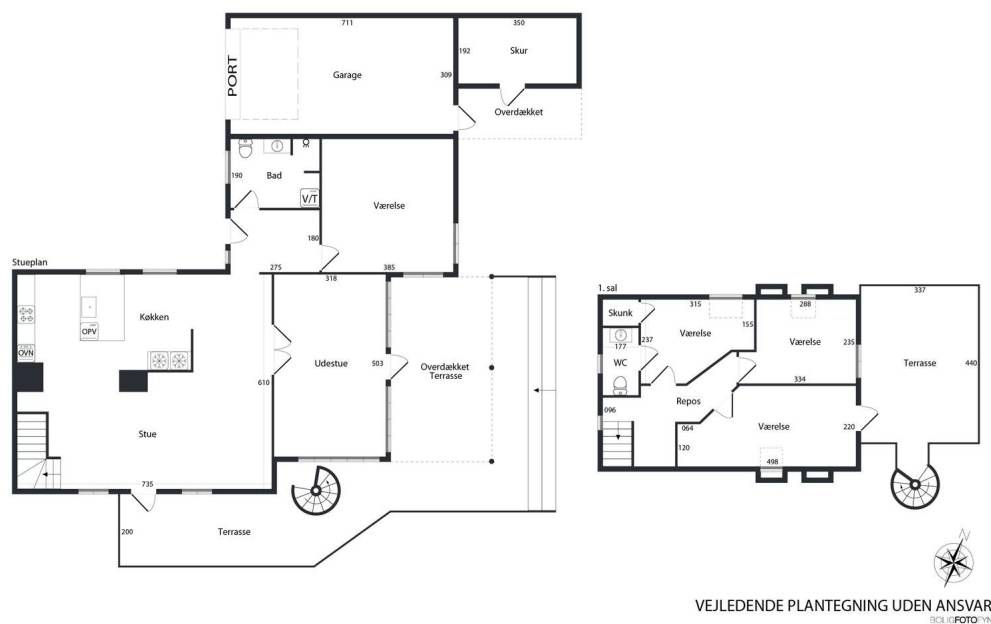


Plantegning

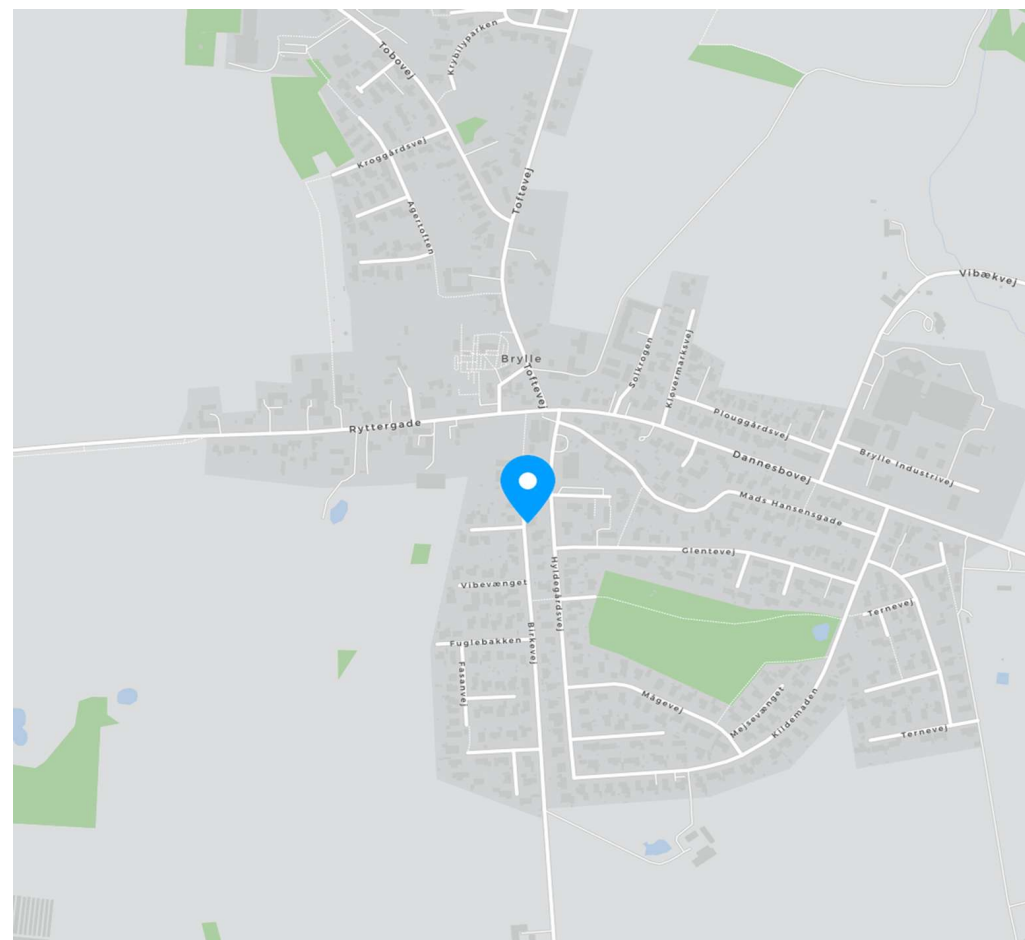
Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026



Plantegning





Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 16i Brylle By, Brylle
BFE-nr.: 2608362
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1870

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.080.000
Grundværdi: 429.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 864.000
Grundlag for grundskyld: 343.200

Arealer**

Grundareal: 600 m²
Boligareal i alt: 120 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 7 m²
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Udhus: 21 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: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 7 B

Planer

Kommuneplan 3.2.B.2 - Boligområder centralt i Brylle

Lokalplaner:

Ingen

Spildevandsplaner:

BL05 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:

Ingen

Kirkebyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Forsyningsforbud:

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

Tilbehør:

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

Emhætte (Falmec), Kogeplade (Whirlpool), Ovn (Samsung), Køleskab (Bosch), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Hotpoint)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lederne Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 21 MWh Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.406	Kontantpris	kr. 1.245.000
Grundskyld	kr.	3.844	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 9.350
Renovation 2026 anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.750
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr. 1.262.100
Rottebekæmpelse	kr.	129	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.	
Husforsikring	kr.	6.554		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.705		

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: Birkevej 13, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 540W7218
Ejerudgift/md.: kr. 1.559

Dato: 25.08.2026

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. 744.000
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000
Nr. 4: hovedstol kr. 131.000

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.