



## Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>75</b>  |
| Kontantpris | <b>475.000</b>       | Værelser    | <b>2</b>   |
| Ejerudgift  | <b>1.550</b>         | Grund m2    | <b>831</b> |
| Byggear     | <b>1847</b>          | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **540W7036**

**RealMæglerne Odense ApS**

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / [www.realmaeglerne.dk/odense](http://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: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025



### Beskrivelse:

#### CHARMERENDE STRÅTÆKT HUS - RENOVERINGSKLAR PERLE I BRYLLE

Midt i Brylle finder du dette charmerende bindingsværkshus med stråttækt tag, hvor de lysegule facader står i smuk kontrast til de grønne omgivelser – næsten som et levende maleri.

Her bor du omgivet af klassisk fynsk natur, samtidig med at du har en central placering: kun 20 minutters kørsel til Odense C eller en kort cykeltur på 20 minutter til Tommerup Station. I nærområdet er der både indkøbsmuligheder, børneinstitutioner, legepladser og skole. Tæt ved huset holder skolebussen, som både kører til Brylle Skole og til skolen i Tommerup Stationsby.

Boligen har allerede gennemgået renovering, men venter på den sidste kærlige hånd for at komme helt til sin fulde ret. Alle vinduer og døre er udskiftet – med undtagelse af to staldvinduer i bryggerset. I køkkenet er der forberedt gulvvarme, som blot mangler at blive tilsluttet. I stuen og køkken-alrummet ligger et undergulv, da der er gjort klar til, at der kan lægges nyt gulv. Og så er en del af huset revet ned med henblik på at kunne opføre en tilbygning.

Når du træder ind, mødes du af en lang entré og fordelingsgang med betongulv og fritlagte bjælker i loftet, som straks understreger husets charme. Herfra er der adgang til bryggerset med plads til vaskemaskine, tørretumbler og fryser. Fra bryggerset er der direkte udgang til haven, hvilket gør det ekstra praktisk i hverdagen, når vasketøjet skal hænges til tørre udendørs - eller når våde støvler og overtøj skal hænges til tørre indendørs.

Næste dør i fordelingsgangen fører ind til husets badeværelse med et rustikt udtryk, bruseniche og plads til opbevaring.

For enden af gangen ligger et værelse, hvor der er god plads til både seng og garderobe. Her er akustikpaneler på den ene væg og egen udgang til haven.

### 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: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025

---

I den modsatte ende af huset åbner opholdsrummet sig op med køkken og stue i ét. I en del af rummet er loftet ført til kip med fritlagte bjælker, hvilket skaber en skøn rumfornemmelse og en varm atmosfære. Midt i rummet står en brændeovn, der sørger for hygge og varme i de kolde måneder. Køkkenet fra IKEA er opført i 2024 med lyse fronter og en grå bordplade. En køkkenø markerer overgangen mellem køkken og stue. En elegant trappe i træ fører op til hemsen, der kan bruges som ekstra soveplads, hobbyrum eller opbevaring.

Fra stuen kan du træde direkte ud i den sydvestvendte have via dobbeltdøre. Her har du solen det meste af dagen, og haven er anlagt med græsplæne omkranset af buske og træer – nem at holde og samtidig dejligt afskærmet.



Adresse: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025



Stue



Stue



Køkken



Hems



Værelse



Badeværelse

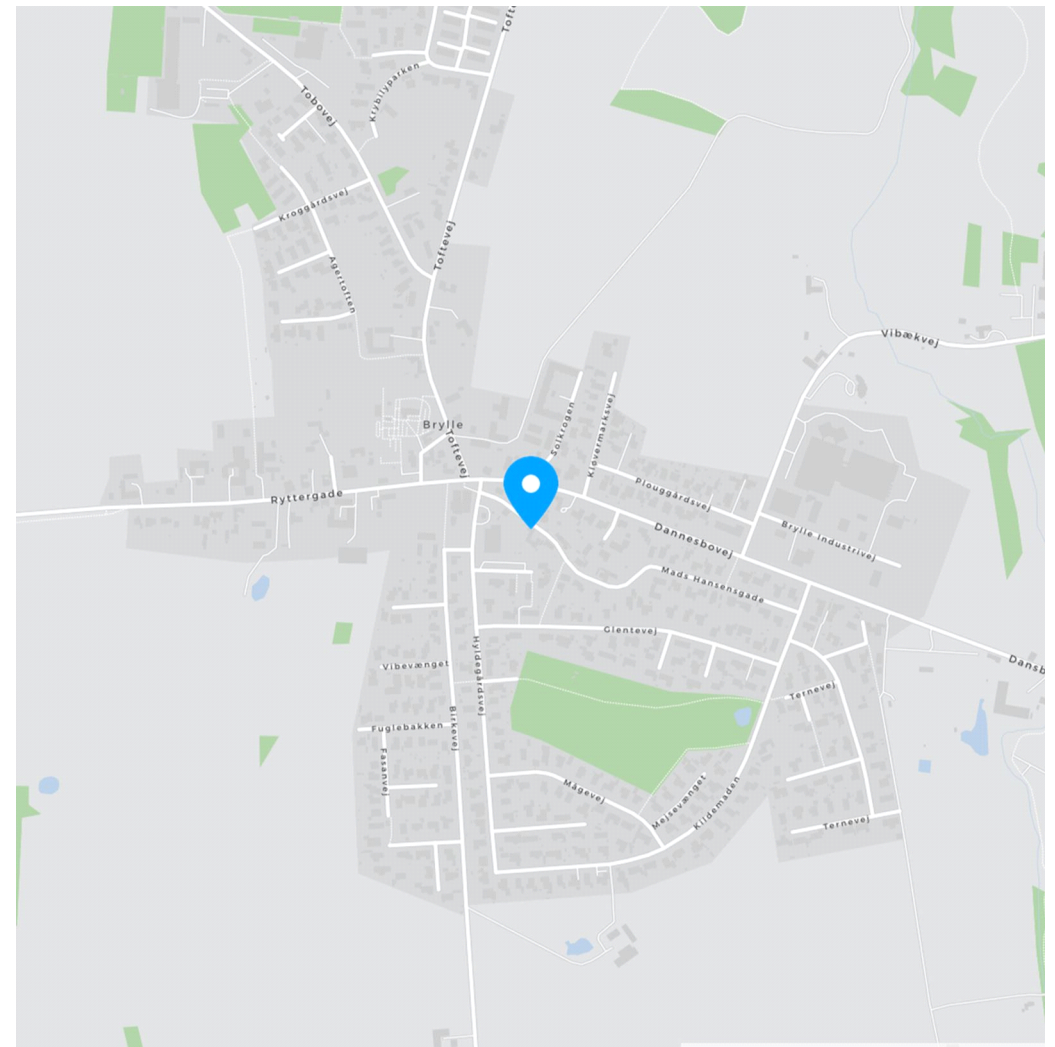
Adresse: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR  
BOLIGFOTO.VN



Adresse: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
 Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Kommune:            | Assens                                               |
| Matr.nr.:           | 49 b Brylle By, Brylle                               |
| BFE-nr.:            | 2608526                                              |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Naturgas                                             |
| Opført/ombygget år: | 1847                                                 |

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               | 911.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 396.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 728.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 316.800 kr. |

#### Arealer\*

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 831 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 75 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Garage:           | 20 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 73 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.10.1931 lbnr. 2198-34 Tillægstekst Dok om forbud mod slagterivirksomhed  
 Nr. 2 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5210-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Brylle

#### Lokalplaner:

Ingen

#### Kommuneplaner:

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

#### Spildevandsplaner:

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

#### Fredningsstatus:

Ingen

#### Bygge- og beskyttelseslinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

#### Forsyningsforbud:

Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med el-varme

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Kogeplade m. indbygget emhætte (Thermex), Ovn (Whirlpool), Køle-/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 2.161,80 m3 naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

#### 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.

##### **Områdeklassificering**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 3.717  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 475.000 |
| Grundskyld               | kr. | 3.548  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 19.239  |
| Husforsikring            | kr. | 6.324  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 4.750   |
| Renovation 2025, anslået | kr. | 4.370  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 498.989 |
| Skorstensfejer           | kr. | 423    | 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. | 188    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Jordflytningsgebyr       | kr. | 28     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 18.597 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |         |

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.565 md./ 30.782 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.061 md./ 24.728 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 3 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: 16.10.2025  
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: Mads Hansensgade 8, Brylle, 5690 Tommerup  
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 540W7036  
Ejerudgift/md.: kr. 1.550

Dato: 16.10.2025

**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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

## 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.