

REAL



Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	1.333.333	Værelser	6
Ejerudgift	1.825	Grund m2	550
Byggeår/ombygget	1877/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **541W5193**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Det bliver ikke mere idyllisk! Denne villa midt i Brylle har det hele: sprossede vinduer, stråtag, gårdsplads med flagstang og den hvidkalkede landsbykirke i baggrunden. Inde rummer ejendommen blandt andet fire gode værelser samt en spise-stue, et køkken og en stue forbundet på fineste vis. Ude venter en ugeneret træterrasse i den enkelt anlagte have.

Byen ligger omkranset af åbne marker, og til nærmeste skov er der en kilometer. Med den centrale placering i byen er alt, hvad man har brug for i hverdagen, indenfor et kvarters gang, herunder: supermarked, daginstitution, skole og boldbaner. Fra Ryttergade kører flere busruter, og der er ikke længere til Odense bymidte end godt et kvarter i bil.

Oprindeligt er huset opført i 1877. Undervejs er det vedligeholdt og moderniseret, mens ejendommens tidstypiske charme er bevaret. Her er gulvvarme i bad og bryggers, og i 2023 er den gamle garage isoleret og omdannet til en stor baggang.

Køkkenet er hjertet i bygningen. Det er indrettet med hvide elementer og højskabe, hvortil der er tilføjet bordplader af massivt træ. En dør fører til gårdspladsen foran huset, og i overgangen mellem køkken og spise-stue står en brændeovn, der luner på kolige dage.

Fra køkkenet er der åben forbindelse til opholdsstuen. To steder åbner døre til udearealet, mens her også er en pillebrændeovn, der hjælper med at opvarme bygningen. Rumets kvadratmeter arrangeres nemt med et sofabjørne og eksempelvis et par lænestole.

Tre værelser og et kontor har adgang fra den ene ende af stuen, hvor det største af værelserne har en dobbeltdør til terrassen. I den anden ende ligger boligens bad sammen med et soveværelse, der er udstyret med et walk-in-closet.

Haven ligger sydvendt, hvor stenkanten og et drivhus sætter deres præg. På den store terrasse kan sommerlivet nydes omkring et havebord eller på en solseng.

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: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026





Adresse: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	85 Brylle By, Brylle
BFE-nr.:	2608718
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1877/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.358.000 kr.
Grundværdi:	309.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.086.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	247.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	550 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Garage/udhus:	16 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.11.1940 lbnr. 1920-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, vedr 1A
Brylle
Nr. 2 lyst d. 06.11.1940 lbnr. 1919-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5210-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A
Brylle

Lokalplaner:

Område i Brylle

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 (gammel elvarme)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Ikea), Kogeplade (Ikea), Ovn (Ikea), Køleskab (Siemens), Køleskab (Point), Fryser (Beko), Opvaskemaskine (Bosch),
Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.443 Forbrug: 94,53 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 12.123,94,- 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 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

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

Pillefyr/ovn undtaget:

Køber er gjort opmærksom på at der befinder sig en pilleovn på ejendommen. Pillefyr/ovn er ikke omfattet af bekendtgørelsen om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom, der trådte i kraft d. 1 august 2021, jf. bekendtgørelsens § 2, nr. 9.



Adresse: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.541	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.333.333
Grundskyld	kr.	2.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring	kr.	9.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	I alt	kr.	1.352.600
Skorstensfejer	kr.	669			
Jordflytningsgebyr	kr.	29			
Rottebekæmpelse	kr.	151			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

21.902

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.180 md./ 86.163 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.771 md./ 69.248 år v/26,10%
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: 27.01.2026
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: Kirkestræde 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.333.333

Sagsnr.: 541W5193
Ejerudgift/md.: kr. 1.825

Dato: 28.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.121.940	1.125.832	1.126.982	DKK	2,43	87.778	18,25	3,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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