



Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	294
Kontantpris	6.996.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.132	Grund m2	29.361
Byggear	1998	Energimærke	A2010

Sagsnr. **540W6875**

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: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

STORSLÅET, ARKITEKTONISK OG FULDSTÆNDIG INDFLYTNINGSKLAR KVALITETSVILLA, MED Knap TRE HEKTAR JORD I NATURSKØNNE OMGIVELSER

Beliggenheden fejler absolut ikke noget, hvis I vælger at bosætte jer i denne prægtige kvalitetsvilla. En grund på hele 29.361m² - altså knap tre hektar - er til jeres rådighed, og med en bolig på 294 m² får I rigeligt med plads til hele familien. Her får I den fynske natur, som folder sig ud hele vejen rundt om ejendommen – med fuglefløjt, dyreliv og en bæk der snor sig gennem haven. Samtidig har I alle hverdagens fornødenheder inden for rækkevidde – daginstitutioner, skole, indkøb og et aktivt lokalmiljø i Brylle – og med kun ca. 20 minutters kørsel til Odense C og 10 minutter til motorvejsnettet, er I forbundet til både arbejds- og kulturliv, uden at gå på kompromis med roen.

I kører op ad den præsentable indkørsel, hvor ejendommen åbenbarer sig – stateligt og fuld af karakter. At det er en ejendom af høj kvalitet, er tydeligt – her er der tænkt over alle detaljer, fra æstetik, moderne komfort, til valg af smukke materialer, der alt sammen har skabt en helt unik og storslået bolig.

En smuk trappe leder op til hoveddøren og ind i ejendommens hall, hvor I straks fornemmer kvaliteten. Her er en elegant trappe til første sal, buede loftsdetaljer og en entré med indbyggede skabe og klinkegulv, der glider over i smukt trægulv.

Til højre ad gangen ligger tre lyse værelser – to af dem forbundet af en glasdør, og alle med et dejligt lysindfald og smukke trægulve. Fortsætter I ned af gangen finder I ejendommens luksuriøse badeværelse med flotte mørke klinker, to håndvaske og med gulvvarme.

Det centrale opholdsmiljø binder boligen sammen på fineste vis, og arealet danner den perfekte ramme for det gode familieliv. Det udsøgte køkken-alrum er indrettet med møbler fra Uniform-køkken, og man har valgt granit som bordplader ved køkkenøen, mens den resterende bordplads er træ.

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: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025

Her er det let at forestille sig børnene lave lektier ved køkkenøen, mens aftensmåltidet tilberedes og senere serveres i den store spiseafdeling. I spiseafdelingen er loftet ført til kip og her er et unikt trægulv, en smuk karnap med elegant radiatorskjuler og direkte udgang til terrassen. Store glaspartier giver en smuk udsigt til de grønne omgivelser og udvisker grænsen mellem ude og inde.

Stuen byder på en rolig og hyggelig stemning, smukke høje paneler og indbygget pejseindsats. Også her i rummet er vinduespartierne en vigtig medspiller, der giver lys og atmosfære til indretningen. Samtidig kan I slå dørene op til det store terrasseområde og let rykke udenfor.

En separat gang fører til endnu et værelse, et ekstra badeværelse og en funktionel entré med god opbevaringsplads – perfekt som dagligdagsindgang. Herfra er der adgang til et lyst og rummeligt bryggers med masser af opbevaringsmuligheder og plads til vaskefaciliteter.

Førstesalen byder på et storslået rum med loft til kip, smukt trægulv og et godt lysindfald fra vinduespartierne. Rummet har masser af anvendelsesmuligheder og kan evt. indrettes som opholdsstue, hjemmekontor eller det ultimative aktivitetsrum. I kan også indrette soveværelse og udnytte det allerede etablerede walk-in-closet.

Haven? Den er noget helt særligt. Rundt om huset strækker terrassen sig, så I altid kan finde en solplet eller læ. Der er åbne vidder så langt øjet rækker, en hyggelig bæk med lille bro, drivhus og generelt plads til at drømme stort. Her er både buske og gamle træer, der folder sig ud med årtiderne. Og som prikken over i'et er her et udhus med eget badeværelse, tekøkken og privat terrasse – perfekt til overnattende gæster, teenageren eller hjemmearbejdspladsen i grønne omgivelser.

Denne villa er svær at komme udenom. Kontakt os for en fremvisning!

Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025



Hall



Hall



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken alrum

Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025



Køkken alrum



Spisestue



Køkken alrum



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Kontor



Kontor



Værelse

Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025



Aktivitetsrum



Aktivitetsrum



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

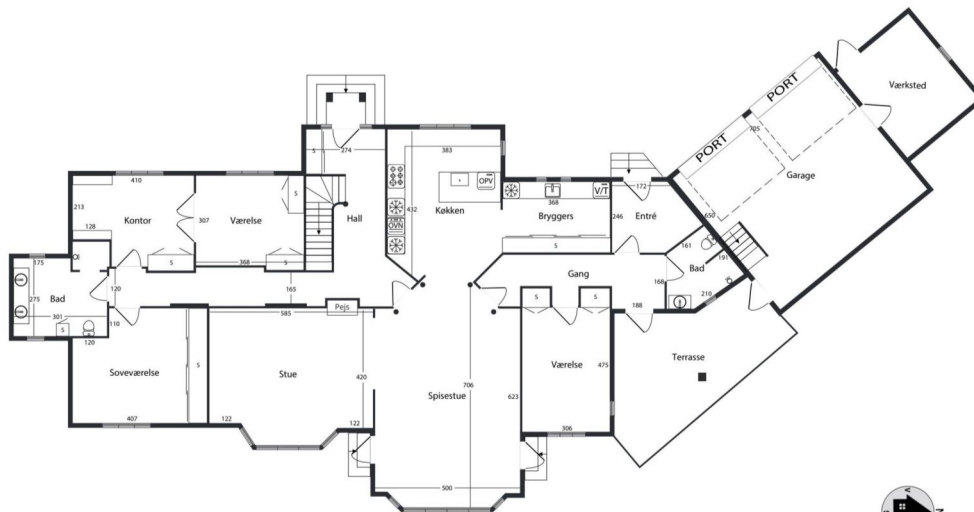
Dato: 04.12.2025



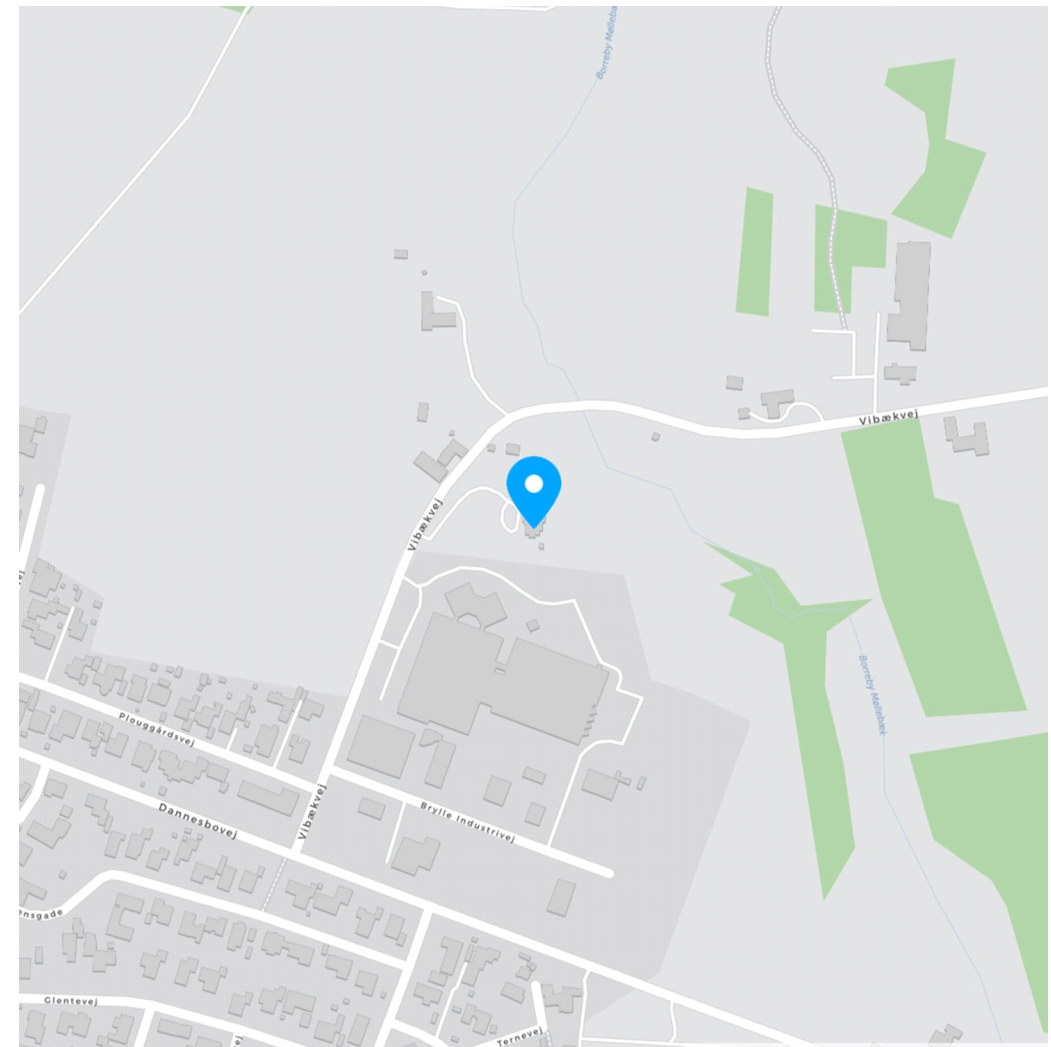
Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOL-FOTO 11N



Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
 Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	54 a Brylle By, Brylle
BFE-nr.:	8014435
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	3.831.000 kr.
Grundværdi:	887.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.064.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	709.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	29.361 m ²
Boligareal i alt:	294 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	70 m ²
Udhus:	21 m ²
Udhus:	61 m ²
Udhus (Byg. 5, 6, 8):	38 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. 22.09.1964 lbnr. 11751-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 34_T-H_281
 Nr. 2 lyst d. 15.12.1965 lbnr. 17957-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 34_E-H_115
 Nr. 3 lyst d. 22.09.1994 lbnr. 5214-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Rettelig lyst i 1954 Filnavn: 34_F-H_115
 Nr. 4 lyst d. 06.04.1995 lbnr. 21861-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 21C Filnavn: 34_U-H_257
 Nr. 5 lyst d. 08.09.1997 lbnr. 605911-34 Tillægstekst Vilkår for tilladelse til opførelse af beboelsesbygning m.v.
 Nr. 6 lyst d. 25.06.2001 lbnr. 37086-34 Tillægstekst Dok om tilbehør til råvandsledning mv Filnavn: 34_A-H_679

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
 Brylle Industrivej
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023
 Planstrategi 2008
 Planstrategi 2011 for Odense Kommune
 Planstrategi 2015
 Bystrategi 2019
 Bystrategi 2023

Lokalplaner:

Erhvervsområde i Brylle
 Erhvervsområde 3.E.1 i Brylle

Spildevandsplan:

BL18 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)
 BL04 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
 BL19 - Ukloakeret - planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
 BL04 - Mulighed for udtræden kun for regnvand

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte (Thermex), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Køleskab (Bosch), Fryser (Whirlpool), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 5.545,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.630	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.996.000
Grundskyld	kr.	7.948	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Husforsikring	kr.	8.760	I alt	kr.	7.039.850
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	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.		
Skorstensfejer	kr.	614			
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	231			
Ejerudgift i alt 1 år		37.581			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.654 md./ 439.843 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.510 md./ 354.122 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: 02.12.2025
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: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.736.808	1.736.808	1.750.768	DKK	4	120.616	29,25	5,01			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	3.240.000	3.240.000	3.246.194	DKK	2,15	99.351	23,25	2,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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.

Landbrugsejendom

Køber er gjort særligt opmærksom på at ejendommen er registreret som en landbrugsejendom, da ejendommen har et grundareal på mere end 2 hektar. Ejendommen er derfor pålagt landbrugspligt.

Bopælspligt

Køber er gjort særligt opmærksom på at der er bopælspligt på ejendommen. Ved erhvervelse af en landbrugsejendom er der pligt til, at erhververen inden 6 måneder efter erhvervelsen tager fast bopæl på den pågældende ejendom, eller på en anden landbrugsejendom som den pågældende eller dennes ægtefælle/samlever ejer eller er medejer af. Bopælspligten skal opfyldes i mindst 10 år.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

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

Serviceeftersyn

Køber er gjort opmærksom på at eventuelle udgifter til serviceeftersyn af jordvarmeanlægget ikke er medtaget i salgsoptillingens ejerudgifter, da udgifter hertil anses som forbrugsafhængige udgifter. Køber må dog forvente at der vil komme udgifter hertil og kan ikke gøre krav gældende i anledning heraf, hverken overfor sælger, eller dennes ejendomsmægler.

Forsat fra "Servitutur, byder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger":



Adresse: Vibækvej 80, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 6.996.000

Sagsnr.: 540W6875
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 04.12.2025

Fredningsstatus:

Ingen

Beskyttet natur:

Beskyttet naturtype: Vandløb

Skobyggelinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Forsyningsforbud:

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

Landbrugspligt:

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

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.