



Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.764	Grund m2	770
Byggear	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6924**

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: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

FAMILIELIV, NATUR OG NÆRVÆR – INDFLYTNINGSKLAR VILLA I HJERTET AF BRYLLE

I det rolige og billedskønne Brylle ligger denne charmerende villa med 107 veludnyttede boligkvadratmeter i stueplan, fuld og yderst funktionel kælder og en have, der lige så gerne inviterer til leg som til ro.

Stort set hele villaen er moderniseret indvendig. Her bor du omgivet af åbne marker, fuglesang og et stærkt lokalt fællesskab og foreningsliv – samtidig har du kun 20 minutter i bil til Odense C og en dejlig cykeltur på 20 minutter til Tommerup Station. I nærområdet finder du alt, hvad hverdagen kræver: skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, legepladser og idrætsliv. Kort sagt er der her de perfekte rammer for børnefamilien, der ønsker luft om ørerne og trygge rammer om familielivet.

Allerede i entréen mærker du husets lyse og indbydende atmosfære. Her er spots i loftet og et smukt lydisolerende klikgulv, der går igen i alle rummene på stueplan (undtaget badeværelset), og sikrer mindre støj i kælderen. En elegant garderobeløsning sørger for, at hverdagens overtøj gemmes af vejen.

Fra entréen træder du direkte ind i køkken-/alrum-/stuemiljøet – det naturlige samlingspunkt for familien. Køkkenet er et stilrent køkken med hvide fronter og en køkkenø, som lader familien samles om madlavning og hyggensnak.

Stuen breder sig ud med plads til både sofa og spisebord, og en glasdør åbner op til en idyllisk, overdækket træterrasse med en vinranke, der slynger sig op ad stolperne.

På stueplan finder du yderligere tre gode værelser, alle med det samme gulv i varme nuancer og et behageligt lysindfald. Badeværelset står knivskarpt med væghængt toilet, smukt møbel og flotte fliser på gulvet.

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: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025

Kælderen er lys og fuld af muligheder. Her ligger et lækkert badeværelse med et spabad— perfekt til afslapning efter en lang dag. Derudover rummer kælderen et velindrettet bryggers med vaskefaciliteter samt to disponible rum, der allerede fremstår som indbydende opholds- eller hobbyrum. Den separate indgang gør det let at indrette teenageafdeling eller hjemmekontor.

Udenfor venter en overdækket, praktisk dobbelt carport med tilhørende isoleret værksted. Haven er en grøn perle, med flagstang, æbletræer og en stor græsplæne til fodbold og fangeleg samt hyggelige kroge til morgenkaffe og aftensmad under åben himmel.

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

Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025



Køkken alrum



Køkken



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Kælder

Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025



Kælder



Kælder



Kælder



Badeværelse



Kælder



Kælder

Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025



Terrasse



Terrasse



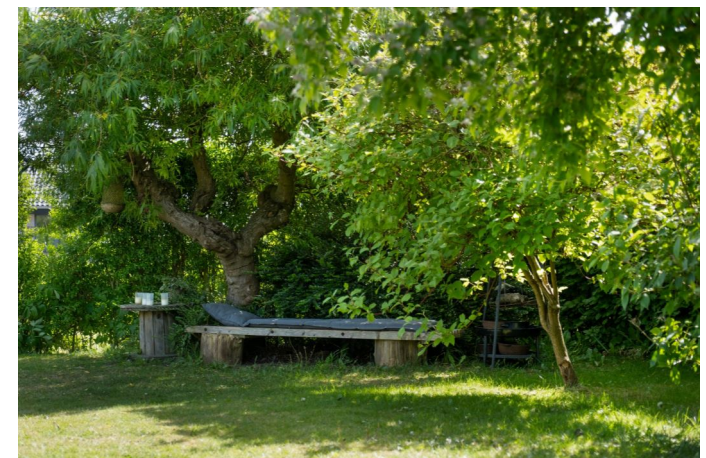
Have



Terrasse



Have



Have

Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
 Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Assens
 Matr.nr.: 49 an Brylle By, Brylle
 BFE-nr.: 2608564
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig vej
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1965

Arealer*

Grundareal udgør: 770 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 107 m²
 Kælderareal: 107 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 107 m²
 Andre bygninger: 79 m²
 - heraf Udhus 5 m²
 - heraf Carport m. indb. udhus 74 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.307.000 kr.
 Grundværdi: 432.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.045.600 kr.
 Grundlag for grundskyld: 345.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte, Kogeplade, Ovn, Køle-/fryseskab, Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
 Boligområder centralt i Brylle
 Planstrategi 2015
 Tillæg til planstrategi 2015
 Planstrategi 2019
 Planstrategi 2023
 Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune (Forslag)

Spildevandsplaner:

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

Fredningsstatus:

Ingen

Forsyningsforbud:

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

Grundejerforening: Nej



Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 102,66 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2024 var kr. 15.611,10,- 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 C.

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.



Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.333	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.871	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Husforsikring	kr.	7.446	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370	I alt	kr.	1.616.120
Jordflytning	kr.	28	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.	121			

Ejerudgift i alt 1 år

21.168

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.792 md./ 105.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.982 md./ 83.782 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 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: 17.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fuglebakken 5, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6924
Ejerudgift/md.: kr. 1.764

Dato: 18.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.206.556	1.206.556	944.798	DKK	1	62.285	25,75	3,98			Nej	

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.