



Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.730	Grund m2	784
Byggeår/ombygget	1985/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **540W7075**

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: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

PÆN OG YDERST VELHOLDT ETPLANSVILLA MED GOD PLADS TIL HELE FAMILIEN – BELIGGENDE PÅ ROLIG VEJ, TÆT PÅ SKØN NATUR

På Ternevej 52 finder du denne charmerende rødstensvilla med god plads til hele familien. Her kommer du til at bo i et roligt vænge med børnefamilier - omgivet af åbne marker og masser af frisk luft, samtidig med at du har kort til skole, fritidsaktiviteter og handlemuligheder både i Brylle og Tommerup. Brylle er kendt for sit stærke lokalsamfund, hvor man hilser og passer på hinanden - et samfund, hvor foreningslivet er rigt og velfungerende. Brylle har en central placering på Fyn med under 15 km til hjertet af Odense - herfra kommer du hurtigt videre ud i landet. Brylle er for dig, der drømmer om en tryk og overskuelig hverdag – tæt på naturen, men uden at give afkald på byens bekvemmeligheder.

Huset består af køkken/alrum/stue, to badeværelser, fire værelser, bryggers og to hobbyrum i boligstandard som giver nogle gode ekstra bonuskvadratmeter.

Når du ankommer ved huset, kan du parkere bilen i carporten og træde direkte ind indenfor i det første hobbyrum, hvor det store vinduesparti lader lyset strømme ind. Her er praktiske klinker på gulvet, der gør det nemt at holde rent, og masser af plads til opbevaring - en gave for børnefamilien. Det andet hobbyrum der ligger i forlængelse heraf, er alsidigt, har gulvvarme og kan bruges til et klassisk 'herreværelse', kontor eller ekstra opbevaring.

Køkken/alrummet og stuen er husets hjerte. Her emmer af ro og hygge - et sted, hvor man har lyst til at slå sig ned og slappe af. Den åbne forbindelse mellem køkken og stue skaber nærvær og sammenhold i familien, hvor man kan være i kontakt med hinanden på tværs af sofahygge og madlavning. Alrummet er beriget med gulvvarme og en smuk brændeovn, der sætter prikken over i'et for stemning og den varme atmosfære. Det runde vindue, som er et særligt kendetegn ved huset, lukker et blødt, naturligt lys ind og giver rummet kant, der både er charmerende og unikt. Køkkenet er holdt i et lyst, tidløst design, hvor du har alt, hvad du skal bruge i din hverdag. Herfra kan du fortsætte ud i bryggerset, der har plads til vaskemaskine og tørretumbler.

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: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026

Husets værelser fremstår indbydende og lyse, og har alle en fornuftig størrelse og kan bruges til børne- og soveværelse, kontor eller til overnattende gæster. Ét af værelserne er desuden indrettet med et stort og praktisk indbygget skab.

Badeværelserne – det ene lidt større end det andet – har både bruseniche, gulvvarme og god opbevaringsplads. Begge rum er holdt i et sort/hvidt farveskema, som giver et roligt udtryk og plads til at bringe sine egne farver ind.

Udenfor finder du en skøn sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solen det meste af dagen. Terrassen skaber en perfekt ramme for din morgenkaffe eller grillhygge med familien og venner. Haven er enkelt og overskueligt indrettet med en masse plæneareal og en lille havedam, hvor fisk og andet dyreliv kan hygge sig.

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

Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026



VEJLEDENDE PLANTEGNING UDEN ANSVAR
BOLLEFOTO.YN

Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	71 y Brylle By, Brylle
BFE-nr.:	2608678
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1985/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.626.000 kr.
Grundværdi:	442.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.300.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	353.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	784 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	14 m ²
Carport:	24 m ²
Udhus:	20 m ²
Udhus:	7 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. 28.10.1967 lbnr. 15674-34 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se akt, Vedr 7B Filnavn: 34_Z-H_299

Lokalplaner:

Boligområde Ternevej i Brylle

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2025-2037 - Assens Kommune
Boligområde Ternevej
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019
Planstrategi 2023

Spildevandsplaner:

BL03 - 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 elvarme)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 16.760,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers årsforbrug på fjernvarme i 2025 var kr. 14.454,- 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: 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 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.

Vejstatus

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er beliggende på privat fælles vej. Køber er gjort bekendt med at der kan komme udgifter til vejens vedligeholdelse. Det er op til beboerne selv at sikre at der er en vedligeholdelsesaftale vedr. vejen.

Ang. ejendommens brændeovn/pøjseindsats

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



Adresse: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.634	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	5.165	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation 2025, anslået	kr.	4.370			
Skorstensfejer	kr.	423	I alt	kr.	2.219.050
Jordflytning	kr.	28			
Rottebekæmpelse	kr.	175			

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

20.755

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.653 md./ 139.840 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.465 md./ 113.578 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 3,5% 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:

07.01.2026

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: Ternevej 52, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 540W7075
Ejerudgift/md.: kr. 1.730

Dato: 07.01.2026

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.220.518	1.301.377	1.260.638	DKK	3,38	86.545	23,25	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.