

Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**168**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.160**	Grund m²	**1.237**
Byggeår	**2018**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **540W7308**

RealMæglerne Odense ApS
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 66148040 / www.realmaeglerne.dk/odense

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000
Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160
Dato: 24.11.2026



Attraktiv og indflytningsklar villa til familien, der drømmer om moderne komfort!

På Krybilyparken 57 i Brylle venter en særdeles indbydende villa fra 2018, hvor moderne arkitektur, gennemtænkte materialevalg og funktionalitet går hånd i hånd. Her får I 168 velindrettede boligkvadratmeter på en dejlig, stor grund på hele 1.237 m² med grønne omgivelser lige uden for hækken.

Villaen præsenterer sig med en flot, hvid facade, mørke tagkanter og et stilrent, minimalistisk udtryk. Indenfor fortsætter den moderne stil med gennemgående gulve i et råt betonlook, akustiklofter, gode materialer og et fantastisk naturligt lysindfald.

Husets naturlige hjerte er det store, åbne køkken-alrum, der ligger i direkte forbindelse med opholdsstuen. Det stilrene køkken byder på lyse træfronter, integrerede hvidevarer og en stor køkkenø, hvor familien kan samles om madlavning, lektier og hyggelige samtaler. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en naturlig forbindelse mellem boligen og haven. Her er god plads til både det store spisebord og et komfortabelt sofaarrangement, hvor familien kan samles efter en lang dag. Fra opholdsrummene er der flere udgange til de skønne terrassemiljøer.

Boligen er ideelt indrettet til børnefamilien med en separat forældreafdeling, der rummer soveværelse, walk-in-closet og eget lækkert badeværelse. I husets modsatte ende finder I to gode børneværelser, endnu et stilfuldt badeværelse samt en rummelig entré. Hertil kommer et separat kontor, der også kan anvendes som ekstra værelse, og et praktisk bryggers med gode opbevaringsmuligheder, vaskefaciliteter og egen udgang.

Udenfor venter en dejlig, ugeneret have, der er omkranset af en tæt, grøn hæk. Den store grund giver rig mulighed for både boldspil, leg og afslapning, mens den indbydende træterrasse danner den perfekte ramme om sommerens hyggelige stunder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026

Den hyggelige terrasse, med den store pergola, indbyder til alt fra morgenkaffe til lange grillaftener med familie og venner. Drømmer man om at lave terrassen overdækket, så udesæsonen kan forlænges, vil der være rig mulighed for at gøre det her. I haven finder I desuden en flot, træbeklædt udhus med et overdækket område, der giver yderligere muligheder for at nyde udelivet.

Med adresse i Krybilyparken bliver I en del af et hyggeligt villakvarter i Brylle, hvor grønne områder og stisystemer ligger lige uden for døren. Her får I en skøn kombination af landsbyliv, natur og nærhed til hverdagens fornødenheder, som indkøb, institutioner og fritidsaktiviteter, samtidig med at både Tommerup og Odense er inden for overskuelig køreafstand.

Alt i alt en særdeles attraktiv og indflytningsklar villa til familien, der drømmer om moderne komfort, flotte arkitektoniske detaljer og masser af plads til at nyde livet – både inde og ude.

Velkommen til Krybilyparken 57!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Overdækket terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026



Have



Have



Have



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

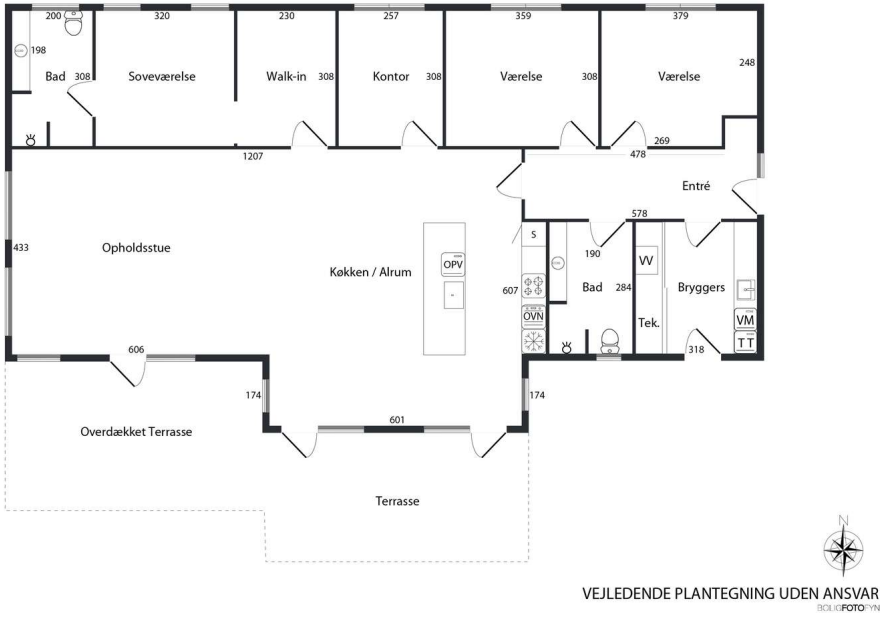
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

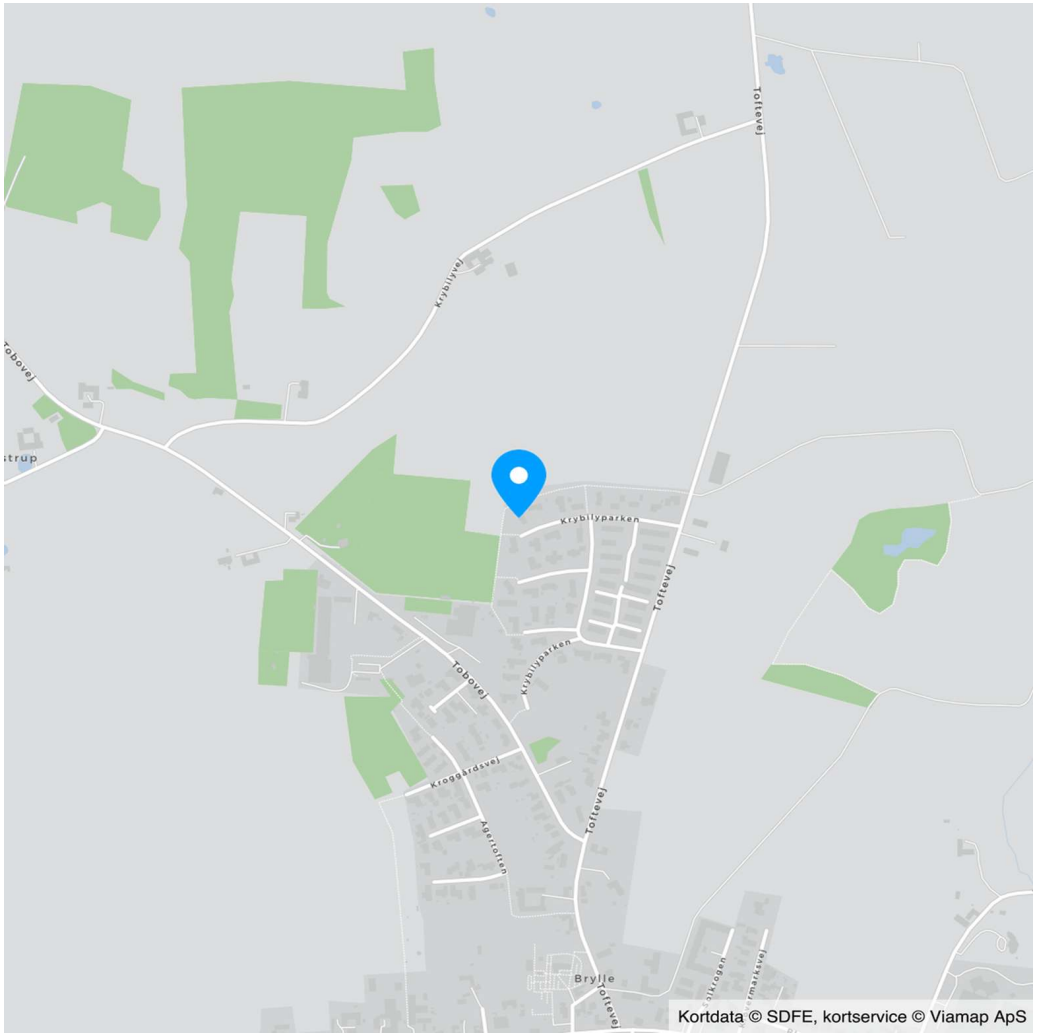
Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	12au Brylle By, Brylle
BFE-nr.:	100017956
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.493.000
Grundværdi:	646.000
Grundforbedringsfradrag:	120.000 (År)
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.994.400
Grundlag for grundskyld:	420.800

Arealer**

Grundareal:	1.237 m²
Boligareal i alt:	168 m²

Øvrige arealer:

Carport:	49 m²
Udhus:	29 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 3.2.B.1 - Område til boligformål i Brylle
Lokalplan 4.101 - Område til boligformål i Brylle

Spildevandsplaner:
BL14 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Fredningsstatus:
Ingen

Baltic Pipe:
Ejendommen/matriklen er helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen til Baltic Pipe

Forsyningsforbud:
Ejendommen er beliggende i et område hvor der er forbud mod at opvarme med elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Emhætte (Silverline), Kogeplade (De Dietrich), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køleskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.999 Forbrug: 1.351 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015

RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.171
Grundskyld	kr.	4.713
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Grundejerforening	kr.	2.600
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmeplse	kr.	187
Husforsikring	kr.	4.470
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.914

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	4.029.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Krybilyparken 57, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 540W7308
Ejerudgift/md.: kr. 2.160

Dato: 24.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 2.700.000
Nr. 2: hovedstol kr. 650.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Grundforbedringsfradrag
Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Grundejerforening
Der gøres opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område hvor Grundejerforeningen Krybilyparken er gældende. Kontingentet hertil er medtaget i ejerudgifter 1. år. Vedtægter mv. kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.