



REAL

Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	160
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.413	Grund m ²	1.507
Byggeår	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **540F7100**

RealMæglerne Odense ApS

Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026



Stråttækt idyl med moderne komfort og en helt særlig have

Midt i Brylle finder du dette charmerende stråttækt hus, som står smukt og indflytningsklart. Her bor du omgivet af klassisk fynsk natur, samtidig med at du har en central placering med kun 20 minutters kørsel til Odense C eller en kort cykeltur på 20 minutter til Tommerup Station. Brylle byder på et rigt foreningsliv, en god brugs og et stærkt lokalmiljø. Går du lige over Glentevej finder du en skøn ny legeplads, og i området er der både skole og gode børneinstitutioner.

Villaen på 160 m² fordelt på to plan emmer af idyl – allerede når du kører op ad indkørslen, mærker du husets helt særlige charme. Her får du vinduer med skodder, en smuk altan i endegavlen, fine stier i haven, charmerende runde vinduer og en garage med græstag, som fuldender det idylliske udtryk.

Indenfor fortsætter den gode historie, men i en mere moderne og stilren stil. Huset er gennemrenoveret omkring 2019, og her får du flotte gulve, store lyse rum, nyere gasfyr og gulvvarme i stueplan. Entréen byder velkommen med smukke moderne fliser, god plads til overtøj og opbevaring samt et stilrent gæstetoilet. Den luftige trappe leder videre til førstesalen.

På førstesalen finder du tre gode værelser samt et badeværelse med badekar. Det ene værelse har desuden adgang til en skøn altan med udsigt over haven – et perfekt sted at starte dagen med en kop kaffe.

Tilbage i stueplan finder du det store køkkenalrum, som danner et naturligt samlingspunkt i hjemmet. De store vinduespartier lukker naturen helt ind, og fra stueafdelingen er der direkte udgang til den skønne terrasse, hvor måltider og hyggelige stunder nemt kan flyttes ud. Her er god plads til både spiseafdeling og sofahygge. Køkkenet fra Nettoline har flotte fronter, halvkøkken og en smuk marmorbordplade, hvor familien kan samles omkring madlavningen. Ovn i god arbejdshøjde gør hverdagen praktisk og nem.

Garagen giver gode muligheder for opbevaring eller måske som fremtidig havestue, orangeri eller kreativt rum. I haven ligger desuden et rafte-skur, som i dag fungerer som værksted.

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: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026

Udelivet bliver noget helt særligt her. Terrassen ligger dejligt i læ, så du både kan finde sol og skygge dagen igennem. Det overdækkede område med åben pejs inviterer til lange sommeraftener foran ilden med snobrød og skumfiduser eller hyggelige stunder med familie og venner. Haven byder desuden på en stor græsplæne, blomsterbede, buske og mange små kroge, hvor du kan nyde roen og naturen. Her er plads til leg, hulebyggeri og små opdagelser – måske finder du endda en af de smukt udskårne sten eller skulpturer, som stadig findes på grunden. De stammer fra dengang, huset var hjem for en vaskeægte billedkunstner, og giver haven endnu mere personlighed og historie.

Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026



Køkken



Køkken



Stue



Soveværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026



Badeværelse



Toilet



Gang



Entré



Facade

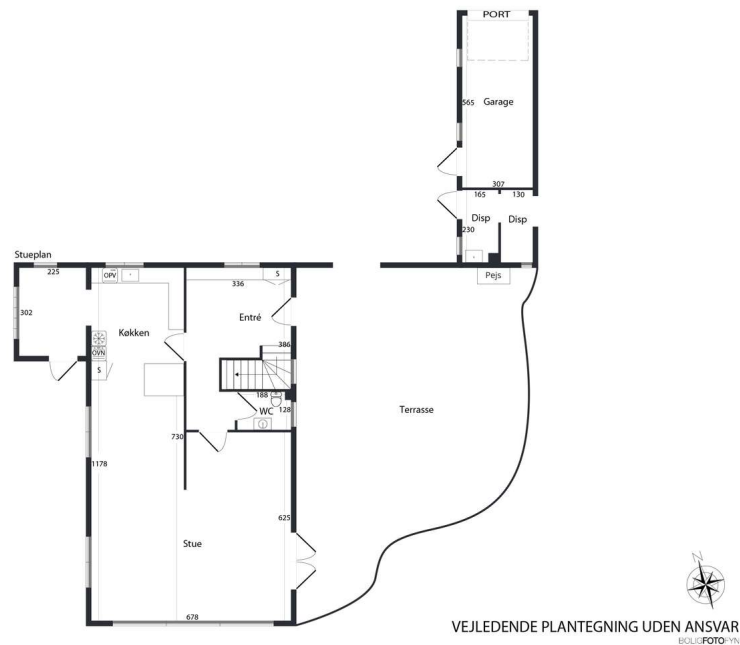


Terrasse

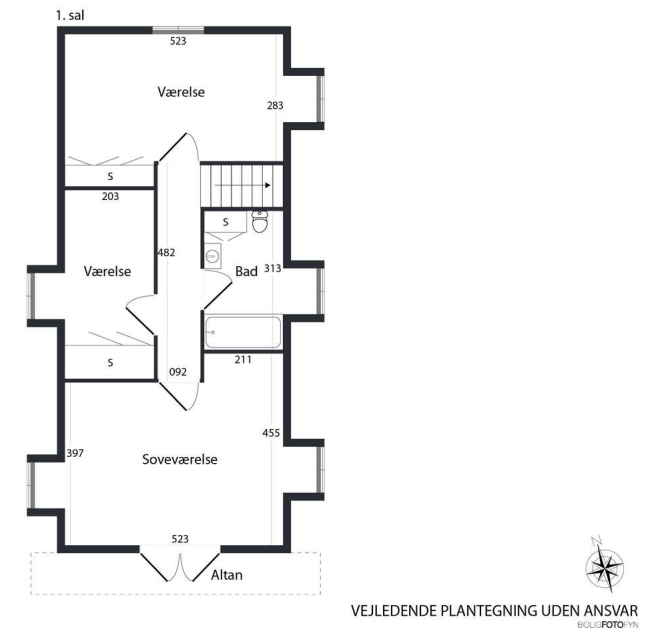
Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026



Plantegning

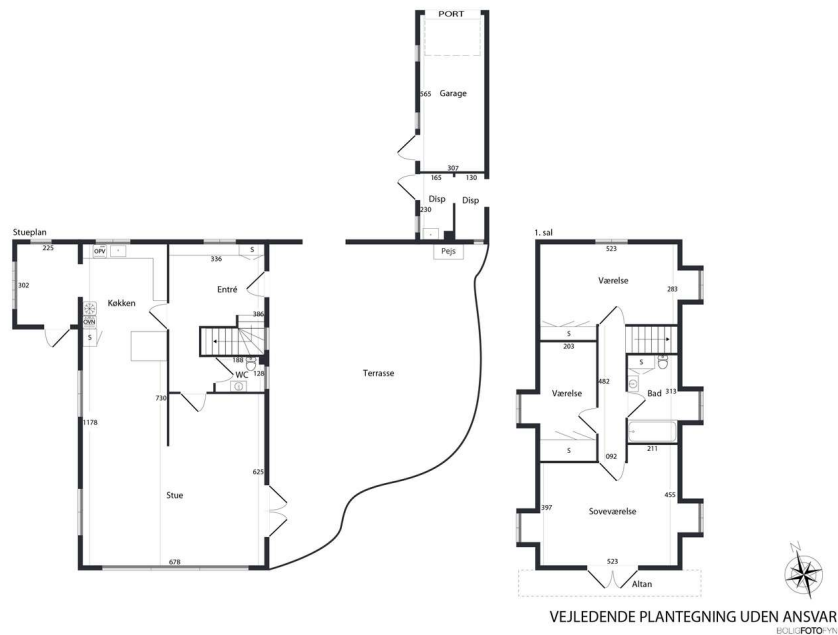


Plantegning

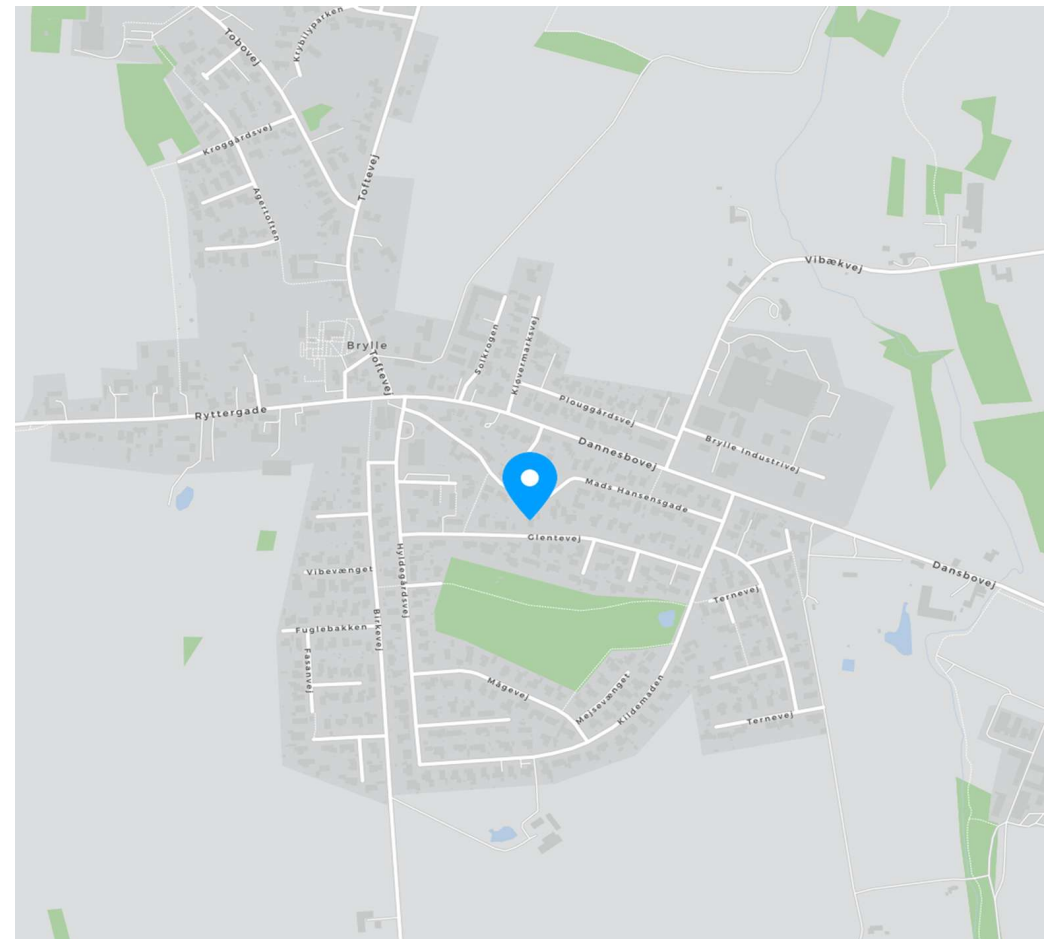
Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026



Plantegning





Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 15ab Brylle By, Brylle
BFE-nr.: 2608257
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.119.000
Grundværdi: 799.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.695.200
Grundlag for grundskyld: 639.200

Arealer**

Grundareal: 1.507 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 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

- Nr. 1: 22.09.1954 - Dok om byggelinier mv, Vedr 1A Brylle

Planer

Kommuneplan 3.2.B.2 - Boligområder centralt i Brylle

Lokalplaner:

Ingen

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 elvarme (gammeldags elvarme)

Tilbehør:

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

, Emhætte (Elica), Kogeplade (Elica), Ovn (AEG), Køleskab (Bosch), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (AEG), Mikrobølgeovn (CASO)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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 kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.845 Forbrug: 2.296 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.646	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Jordflytningsgebyr	kr.	29	I alt	kr.	2.426.250
Rottebekæmpelse	kr.	129	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	9.252			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	28.958		

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: Mads Hansensgade 18, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 540F7100
Ejerudgift/md.: kr. 2.413

Dato: 14.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.570.000
Nr. 3: hovedstol kr. 192.000
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.