



Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	319
Kontantpris	1.595.000	Erhverv m2	30
Ejerudgift	3.103	Grund m2	755
Byggeår/ombygget	1927/2002	Energimærke	C

Sagsnr. **540W6434**

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: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

EJENDOM MED MASSER AF BOLIGPLADS OG MULIGHED FOR MINDRE ERHVERV – IDEEL TIL UDLEJNING

Helt centralt i Brylle, en hyggelig by mellem Tommerup og Bellinge, finder du denne ejendom med flere gode muligheder. Ejendommen består af to separate boligenheder, hvoraf den ene (Dannesbovej 2) rummer 196 boligkvadratmeter, fordelt på to etager, mens den anden (Dannesbovej 2A) rummer 123 boligkvadratmeter, ligeledes fordelt på to etager. Herudover har denne bolig en separat enhed der består af 30 m2 erhverv. I får derfor masser af potentiale for udlejning eller plads til flere generationer under samme tag.

Fra ejendommen har du kort afstand til indkøbsmuligheder, skoler, børnehuse samt gode busforbindelser. Samtidig er du tæt på den smukke fynske natur med skove, marker og gode stisystemer.

De to hovedbygninger er adskilt af en stor carport, hvor der er plads til flere biler. I forbindelse med carporten finder du et stort disponibelt rum, med adgang til endnu et disponibelt rum, samt et badeværelse med spa. Fra carporten er der indgang til den ene boligdel (Dannesbovej 2) som er blev renoveret med bl.a. nye gulve, køkkener, nye moduler til badeværelser og maling indenfor de sidste 2-3 år.

Dannesbovej 2

Du træder ind i et rummeligt bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler. Herfra kan du fortsætte op til 1. sal, hvor der er et køkken, stue, badeværelse, to værelser, samt en altan/svalegang. Køkken og stue på 1. sal fremstår moderne og lækkert, og der er god plads til både spise- og sofaafdeling. For enden af stuen har du udgang til den sydvendte altan, hvor der er plads til grill, altankasser og hygge. Fælles for de to værelser er, at de fremstår indbydende og har en fornuftig størrelse. Badeværelset er minimalistisk og praktisk indrettet med bruseniche og god opbevaringsplads.

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: Dannesbøvej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026

Via carporten finder du adgang til entréen, der fører dig ind til stueetagen. Når du træder ind, bliver du mødt af en funktionel fordelingsgang med god plads til opbevaring. Her kan du fortsætte ind i leveafdelingen, der består af et badeværelse, et værelse, soveværelse, samt køkken og stue med udgang til en terrasse.

Badeværelset er funktionelt indrettet med klinker, god opbevaringsplads, bruseniche og plads til vaskemaskine. Soveværelset har en rigtig pæn størrelse og fremstår lækkert og lyst. Køkkenet og stuen ligger i forlængelse af hinanden og har et fantastisk lysindfald fra de store vinduer. Her er plads til både spiseafdeling, sofagruppe og måske en lille kontorplads. Køkkenet rummer desuden god bord- og skabsplads og alt i hårde hvidevarer. Den sydvendte terrasse er delvist overdækket og tilbyder et dejligt uderum med plads til at samles til grillhygge og mulighed for at etablere en lille urtehave.

Dannesbøvej 2A

Dette hovedhus byder på en velkomstgang, som fører til tre disponible rum, der på nuværende tidspunkt er registreret som erhverv. Velkomstgangen giver desuden adgang til denne boligs lejlighed, som rummer en fordelingsgang, der giver adgang til badeværelse, køkken/stue i åben forbindelse. Badeværelset har gode opbevaringsmuligheder, bruseniche og plads til vaskemaskine. Køkkenet har en rigtig god størrelse med alt, hvad du har brug for i din hverdag, og den åbne planløsning giver plads til både spiseafdeling og en stor sofagruppe. Herfra kan du tilgå lejlighedens 1. sal ved hjælp af den charmerende spindeltrappe, hvor du finder en repos, to værelser og et soveværelse med fransk altan.

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

Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026



Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026



Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026



Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

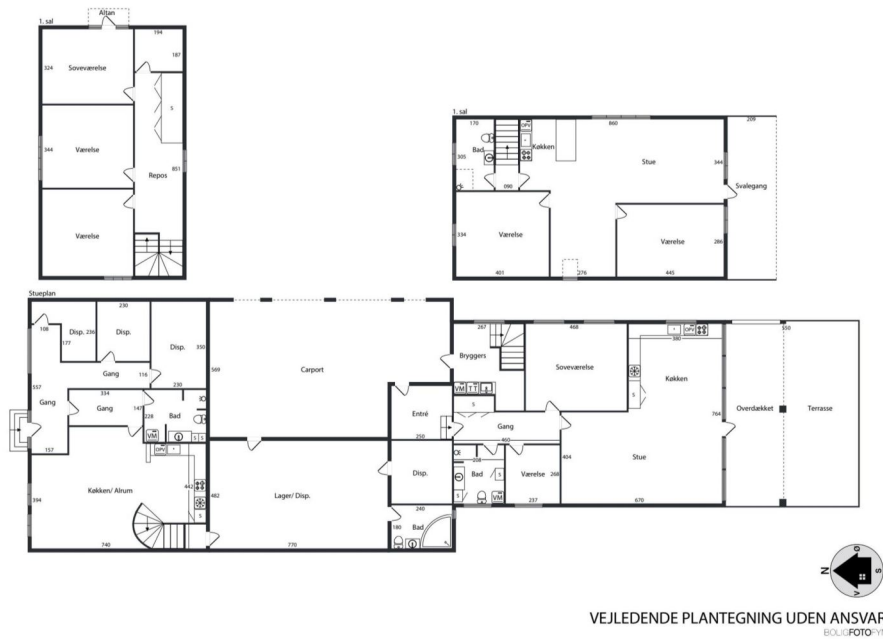
Dato: 07.01.2026



Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026



Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Assens
Matr.nr.: 4 d Brylle By, Brylle
BFE-nr.: 2608077
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1927/2002

Arealer*

Grundareal: 755 m²
Erhvervsareal: 30 m²
Boligareal i alt: 319 m²
- heraf udnyttet tagetage: 164 m²

Øvrige arealer:
Carport: 54 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.766.000 kr.
Grundværdi: 1.195.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.212.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 956.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Dannesbovej 2 (stueetage): Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Køle-/fryseskab, Vaskemaskine.
Dannesbovej 2 (1. sal): Emhætte, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Køleskab, Vaskemaskine.
Dannesbovej 2A: Emhætte, Komfur, Lille opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.07.1863 lbnr. 901953-34 Tillægstekst Aarlig kornafgift mv
Nr. 2 lyst d. 06.11.1940 lbnr. 1919-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 34_F-H_571
Nr. 3 lyst d. 06.11.1940 lbnr. 1920-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, vedr 1A Brylle Filnavn: 34_F-H_107
Nr. 4 lyst d. 22.09.1954 lbnr. 5209-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 7 B Filnavn: 34_F-H_115
Nr. 5 lyst d. 25.11.1981 lbnr. 17187-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune
Boligområder centralt i Brylle
Planstrategi 2023
Planstrategi 2015
Tillæg til planstrategi 2015
Planstrategi 2019

Spildevandsplaner:

BL03 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
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)

Bygge- og beskyttelselinjer:

Ejendommen/matriklen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Adresse: Dannesbovej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.376 Forbrug: 1.187,50 m³
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens 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:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Boligenheder og energimærker

Køber er gjort særligt opmærksom på at der på matriklen er to separate boligenheder, henholdsvis Dannesbovej 2 og Dannesbovej 2A. De to boligenheder har ligeledes hver deres separate energimærkninger.

Udlejning/lejeindtægt

Køber gjort bekendt med at lejligheden beliggende på Dannesbovej 2A og stueetagen på Dannesbovej 2, er udlejet uden tidsbegrænsning, hvorfor ejendommen overtages med lejer og med alle forpligtelser jf. indgået lejekontrakter mellem lejer og udlejer (sælger).

- Årlig leje for lejligheden på Dannesbovej 2A udgør årligt kr. 72.000,- ekskl. aconto til forbrug jf. sælger.

- Årlig leje for stueetagen på Dannesbovej 2 udgør årligt kr. 72.000,- inkl. forbrug jf. sælger.



Adresse: Dannesbøvej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.285	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	10.707	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.438
Husforsikring	kr.	9.489	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation 2024, anslået	kr.	5.595	I alt	kr.	1.622.888
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.	131			
Ejerudgift i alt 1 år		37.236			

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 8.488 md./ 101.856 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.893 md./ 82.720 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: Dannesbøvej 2, Brylle, 5690 Tommerup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 540W6434
Ejerudgift/md.: kr. 3.103

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
DLR Kredit A/S/1% Obligationslån	Obligationslån	880.216	880.216	701.703	DKK	1	49.168	26,50	4,33			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.