



REAL

Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.195	Grund m2	710
Byggeår/ombygget	1961/1971	Energimærke	D

Sagsnr. **541G5377**

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS

Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C / Tlf. 66148040 / www.realmaeglerne.dk/541

Salgsopstilling

RealMæglerne Willumsen og Hviid ApS
CVR-nr. 42760765
Filosofhaven 44, st. / 5000 Odense C
Tlf. 66148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/541

REAL

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: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

FLOT OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA, BELIGGENDE CENTRALT I GLAMSBJERG

Drømmer I om en hverdag med fokus på både familieliv og fritid i grønne og aktivitetsrige omgivelser, er denne skønne villa på Old Gyde 15 i Glamsbjerg, et oplagt valg. Ejendommen er attraktivt beliggende i kort gåafstand til Krengerupskoven, og området er kendetegnet ved en høj andel af børnefamilier, som netop værdsætter nærheden til natur, legepladser og idrætsfaciliteter. Inden for få minutters gang nås store grønne arealer med legepladser, sportshal og friluftsbad, hvilket giver gode rammer for både hverdag og fritid.

Den flotte villa, byder på 148 veldisponerede boligkvadrater, i et plan og er opført i 1961 med tilbygning fra 1971. I 2022 gennemgik boligen en omfattende renovering, hvor blandt andet elinstallationer, vinduer, døre, køkken og lofter i størstedelen af huset blev fornyet. I 2022 blev der desuden lagt parketgulv i stuen, samt et mindre stykke ind mod køkkenet, mens der i 2024 blev lagt vinyl klikgulv i størstedelen af den øvrige del af boligen. Resultatet er en moderne og indflytningsklar bolig med en gennemtænkt planløsning og et behageligt lysindfald.

Planløsningen er funktionel og familievenlig. Entréen giver adgang til det store, lyse køkken-alrum med moderne køkken, parketgulv og Troldekt-loft, som sikrer god akustik. Herfra er der nedgang til en hyggelig stue med synlige loftbjælker og brændeovn, samt udgang til både for- og baghave. Boligen har desuden tre gode værelser og et soveværelse – to af værelserne ligger sammen med soveværelset og tilgås via fordelingsgangen, mens det sidste værelse har adgang fra stuen.

Afslutningsvis rummer boligen et praktisk viktualierum, samt to badeværelser. Det ene badeværelse har charmerende blå klinker og badekar med brus, mens det andet badeværelse er indrettet med flotte mørke klinker på gulvet, lyst inventar, bruseniche, dobbelthåndvask og her er plads til vaskefaciliteter.

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: Jesper Hviid



Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026

Grunden er på 710 m² og rummer både carport, udhuse og overdækkede arealer, som giver fine muligheder for opbevaring og ophold. Opvarmning sker via fjernvarme.

Beliggenheden er yderst praktisk med kort afstand til indkøb, skole, daginstitution og idrætscenter samt nem adgang til Odense. En velholdt og moderne villa, der fremstår klar til nye ejere.

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

Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026



Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026



Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026



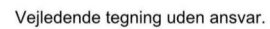
Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026



Dato: 03.02.2026





Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	2 dn Glamsbjerg By, Køng
BFE-nr.:	2690487
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.222.000 kr.
Grundværdi:	328.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	977.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	262.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	710 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²
Udhus:	21 m ²
Udhus:	19 m ²
Udhus (byg. 5 + 6):	17 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. 04.09.1930 lbnr. 920132-39 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 39_C_408
Nr. 2 lyst d. 01.11.1954 lbnr. 920133-39 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 39_K_358
Nr. 3 lyst d. 07.08.1961 lbnr. 920134-39 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Lokalplaner:

Ingen

Kommuneplaner:

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

Spildevandsplaner:

GL14 - 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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte (Thermex), Kogeplade (AEG), Ovn (Hisense), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.100 Forbrug: 29,14 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Ang. brændeovn på ejendommen

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.986	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.939	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	13.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744			
Skorstensfejer 2025	kr.	614	I alt	kr.	1.614.200
Jordflytningsgebyr	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.	179			
Ejerudgift i alt 1 år		26.336			

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 8.452 md./ 101.425 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.864 md./ 82.367 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:

03.02.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Old Gyde 15, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 541G5377
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 03.02.2026

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
Nordea kredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.209.297	1.209.297	1.235.384	DKK	5	89.972	27,00	5,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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