

Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**226**
Kontant	**1.045.000**	Erhverv m²	**56**
Ejerudgift	**1.514**	Grund m²	**687**
Byggeår/ombygget	**1882/1981**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **540W7223**

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: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026



Stor villa med mulighed for erhverv - centralt i Glamsbjerg

Drømmer du om en bolig med plads til hele familien, mulighed for at drive erhverv og samtidig have gåafstand til alt, hvad hverdagen kræver? Så er Nørregade 23 i Glamsbjerg bestemt et kig værd.

Her bor du i et roligt kvarter tæt på skoler, daginstitutioner, gymnasium, gode indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter i Glamsbjerghallen. Samtidig er der kort afstand til motorvejen, Odense og naturskønne områder som Krengerup Skov.

Villaen rummer hele 226 m² og byder på hele syv værelser, tre badeværelser og store opholdsrum med god plads til familielivet. Her får du en bolig med mange muligheder - men også en bolig, som trænger til en modernisering. Med den rette indsats kan du skabe et hjem, der passer præcis til dine ønsker og behov.

En særlig fordel er det store rum med egen indgang fra gaden, som giver mulighed for at drive liberalt erhverv eller indrette klinik, kontor eller atelier, uden at kunder skal gennem den private del af boligen.

I stueplan finder du en stor garage med direkte adgang til bryggerset, så du kan komme tørskoet indenfor året rundt. Fra garagen er der desuden adgang til et værelse med eget badeværelse, som egner sig oplagt til gæsteafdeling, hjemmekontor eller teenageafdeling.

Stueplan rummer også endnu et badeværelse, et køkken samt en stor vinkelstue med masser af indretningsmuligheder. Her er plads til både et stort spisebord, hyggeligt sofaområde, læsekrog og måske et legehjørne til familiens yngste. Fra stuen er der udgang til en flisebelagt gårdhave, hvor du kan nyde morgenkaffen eller samle familie og venner til middag i rolige og læfyldte omgivelser.

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: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026

På førstesalen finder du hele seks værelser, et depotrum samt et badeværelse med både badekar og bruseniche. Alle værelserne på 1. sal har indbyggede skabe, og fra et af værelserne er der udgang til en svalegang med udsigt over Glamsbjerg.

Haven er et oplagt udgangspunkt for dig, der ønsker et minimalt vedligehold - eller for dig, der ønsker at sætte dit eget præg. Den byder på en fliseterrasse og en stor græsplæne med god plads til leg og udeliv. Ønsker du mere grønt, er der rig mulighed for at anlægge blomsterbede, plante buske og frugttræer eller etablere både drivhus, trampolin og andre hyggelige uderum.

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: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026







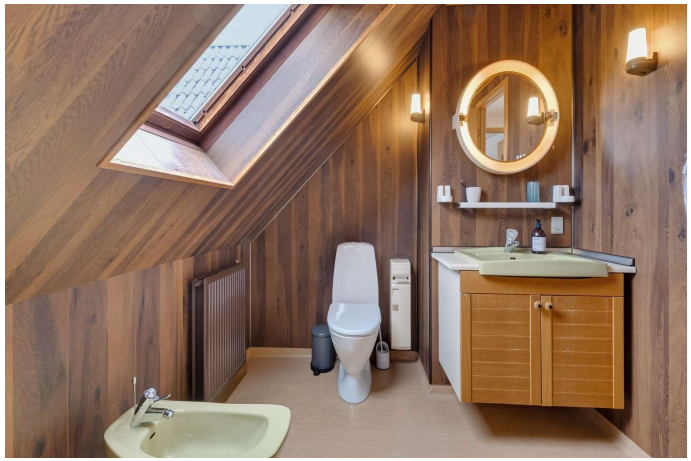
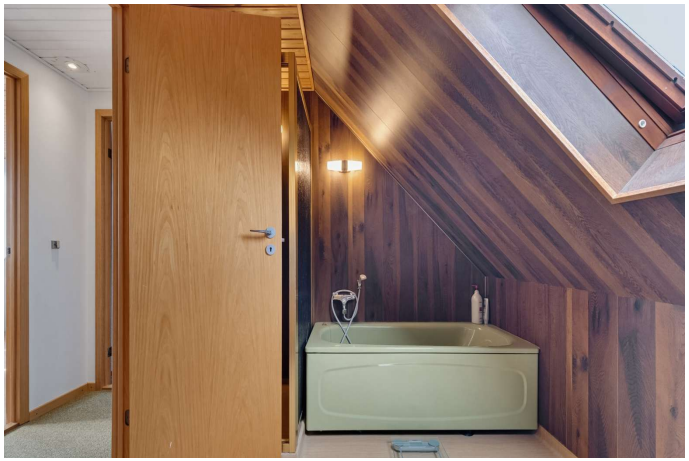

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026





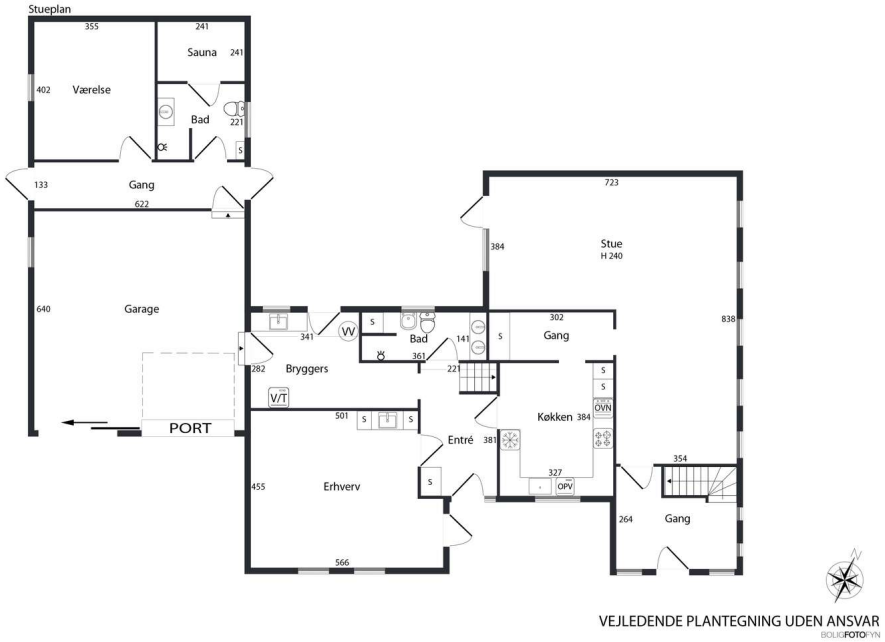
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

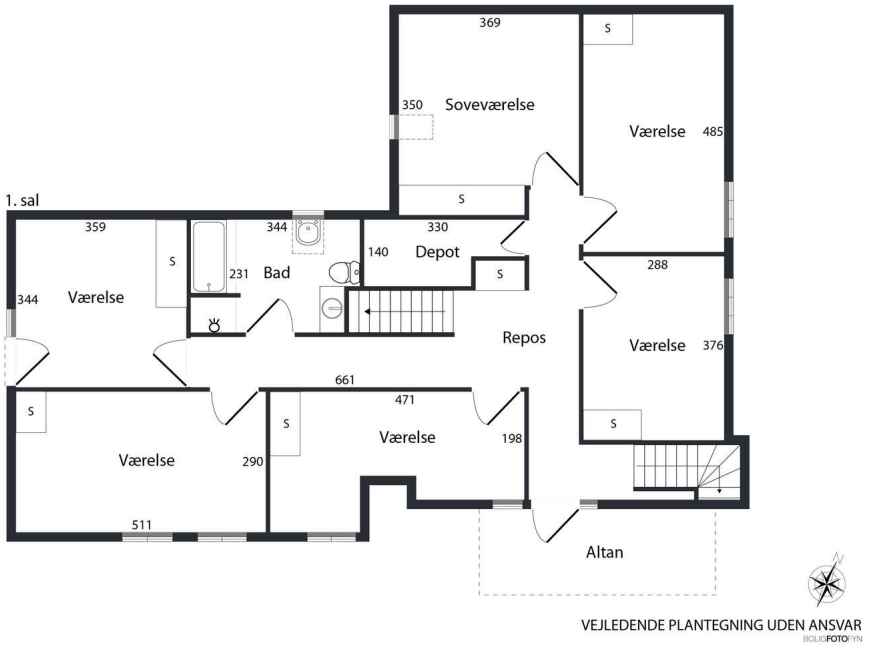
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026





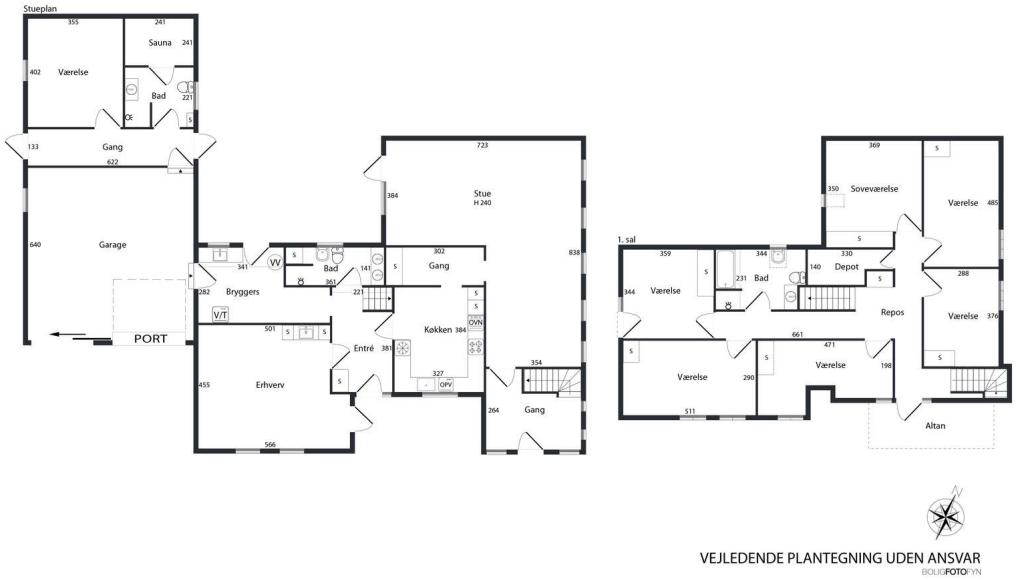
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

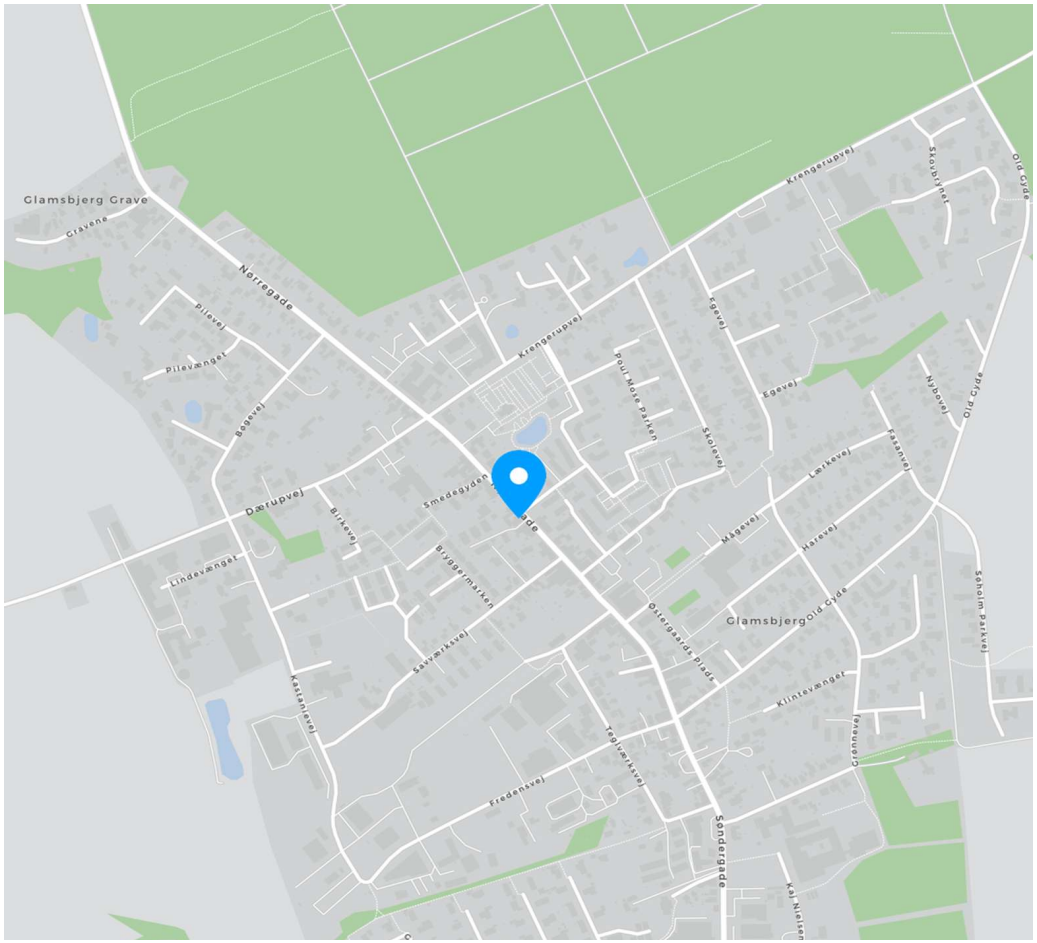
RealMæglerne Odense ApS
CVR-nr. 38675079
Sdr. Boulevard 49 / 5000 Odense C
Tlf. +4566148040 / odense@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/odense

Adresse: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026





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: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Assens
Matr.nr.:	3g Glamsbjerg By, Køng
BFE-nr.:	2690634
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1882/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.284.000
Grundværdi:	239.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.027.200
Grundlag for grundskyld:	191.200

Arealer**

Grundareal:	687 m²
- heraf vej	119 m²
Boligareal i alt:	226 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	56 m²
Garage:	65 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.

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

Emhætte (Asko/Vølund), Kogeplade (Point), Ovn (Bosch), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 30.11.1883 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 13.10.1932 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 05.01.1961 - Dok om vej mv

Planer
Kommuneplan 5.2.C.1 - Glamsbjerg bymidte
Lokalplan O.73 - Glamsbjerg Bymidte - området ved Nørregade

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 elvarme (gammeldags elvarme)

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: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.401 Forbrug: 35 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Nørregade 23, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 540W7223
Ejerudgift/md.: kr. 1.514

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.239
Grundskyld	kr.	2.141
Renovation 2026, anslået	kr.	3.744
Jordflytningsgebyr	kr.	29
Rottebekæmpelse	kr.	182
Husforsikring	kr.	6.829
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.164

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.045.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.750
I alt	kr.	1.064.900

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

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

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. 4: hovedstol kr. 966.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000
Nr. 6: hovedstol kr. 513.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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.

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.