



Charmerende villa i Glamsbjerg med plads til hele familien.

Glamsbjerg

Nørregade 89

- To separate boliger
- Mulighed for at flytte flere generationer sammen
- Tæt på indkøb, skole, uddannelsesmuligheder
- Den frodige have giver privatliv, ideelt for legende børn.

231 / 60 m²

2/6

3

1.806 m²

D

1933/1995

Kontantpris

2.195.000

Ejerudgifter pr. md.

2.459

Finansieret:

Udbetaling

110.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:

12.141/9.641

Villa

Sag: N1006790000239



Kontakt:

Johan Stoklund Birkkjær Lauritsen
Ejendomsmægler, MDE, Salgschef

Tlf.: 2466 3612

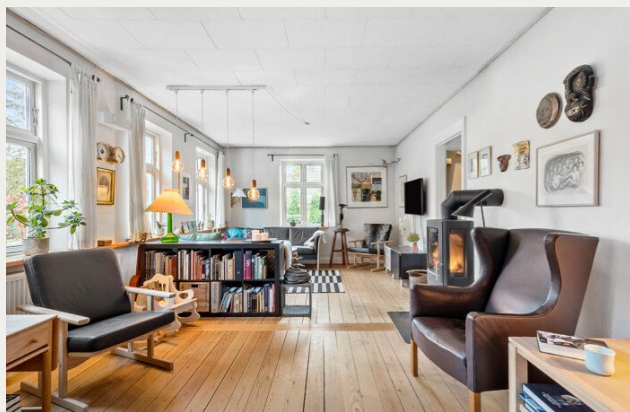
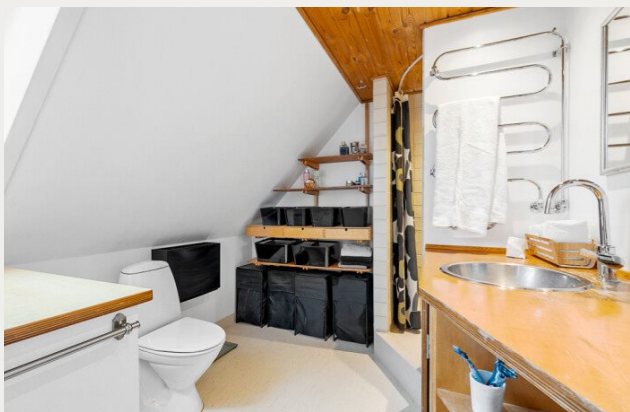
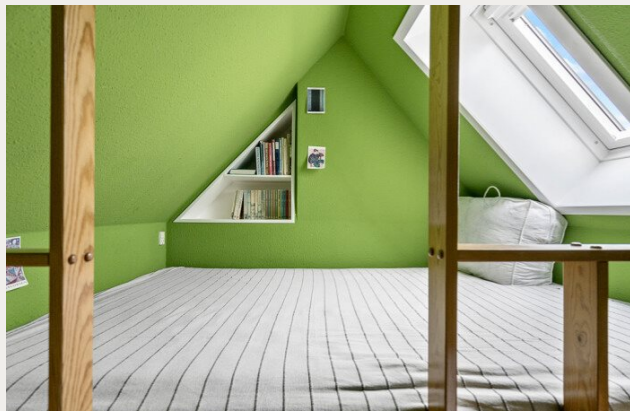
Mail: jl4@nybolig.dk

Nybolig Assens

Østergade 5 · 5610 Assens · 5610@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf 64714300 · Find os også på: 

Ansvarlige indehavere: Morten Breith. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.







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: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Oplev en charmerende villa, der indbyder til familieliv og samvær på tværs af generationer. Ejendommen indrettet som to separate og komplette boliger. Villaen er bygget i 1933 og renoveret løbende, hvilket sikrer en harmonisk balance mellem historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Begge huse er veludnyttet og med en god planløsning.

Hus 1, indeholder, entre med trappe til førstesal, bryggers, køkken-alrum og stue. På førstesal er der to værelser og badeværelse.

Hus 2, indeholder, entre med trappe til førstesal, køkken med spiseplads og stue. Førstesal, repos, to værelser og badeværelse. I kælderplan er der bryggers.

Det som gør sig gældende i begge boliger er de åbne opholdsområder, som lader det varme lys strømme ind. Her kan du nyde hyggelige stunder alene eller med familien, mens de brede glaspartier åbner op mod haven og giver en følelse af at være ét med naturen.

Stuerne tilbyder en perfekt ramme for afslapning og sociale stunder. Køkkenet er et naturligt samlingspunkt, hvor moderne design og funktionalitet går hånd i hånd. De eksklusive materialer og praktiske løsninger gør madlavningen til en fornøjelse.

Der er førstesal på begge huse og med en kælder på samlet 60 kvadratmeter er der ekstra muligheder for opbevaring eller indretning af et hobbyrum mm.

I haven finder du tre skønne terrasser, der er perfekt placeret for at fange solen hele dagen. Forestil dig at nyde din morgenkaffe på terrassen mod øst, mens solen stiger op, eller afslutte dagen med en gin og tonic på den vestvendte terrasse, der indbyder til lange sommeraftener. Den frodige have giver privatliv og ro, hvilket gør det til et ideelt sted for børn at lege og udforske.

Når I træder ind i hjemmet, mødes I af en lys og indbydende atmosfære, hvor de originale detaljer smelter sammen med moderne bekvemmeligheder. Denne villa er en oase af rummelighed og komfort, hvor familien kan trives og vokse. Uanset om I er flere generationer under samme tag eller søger et fællesskab, vil dette hjem hurtigt blive jeres trygge base.

Med en grundstørrelse på 1806 kvadratmeter er der masser af plads til at udfolde sig udendørs, og området er kendt for sit rige foreningsliv samt nærhed til skoler, daginstitutioner og uddannelsesmuligheder.

Book en fremvisning i dag.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Johan Stoklund Birkkjær Lauritsen

Adresse: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025

Stueplan



1. sal



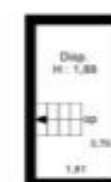
1. sal



Kælder



Kælder

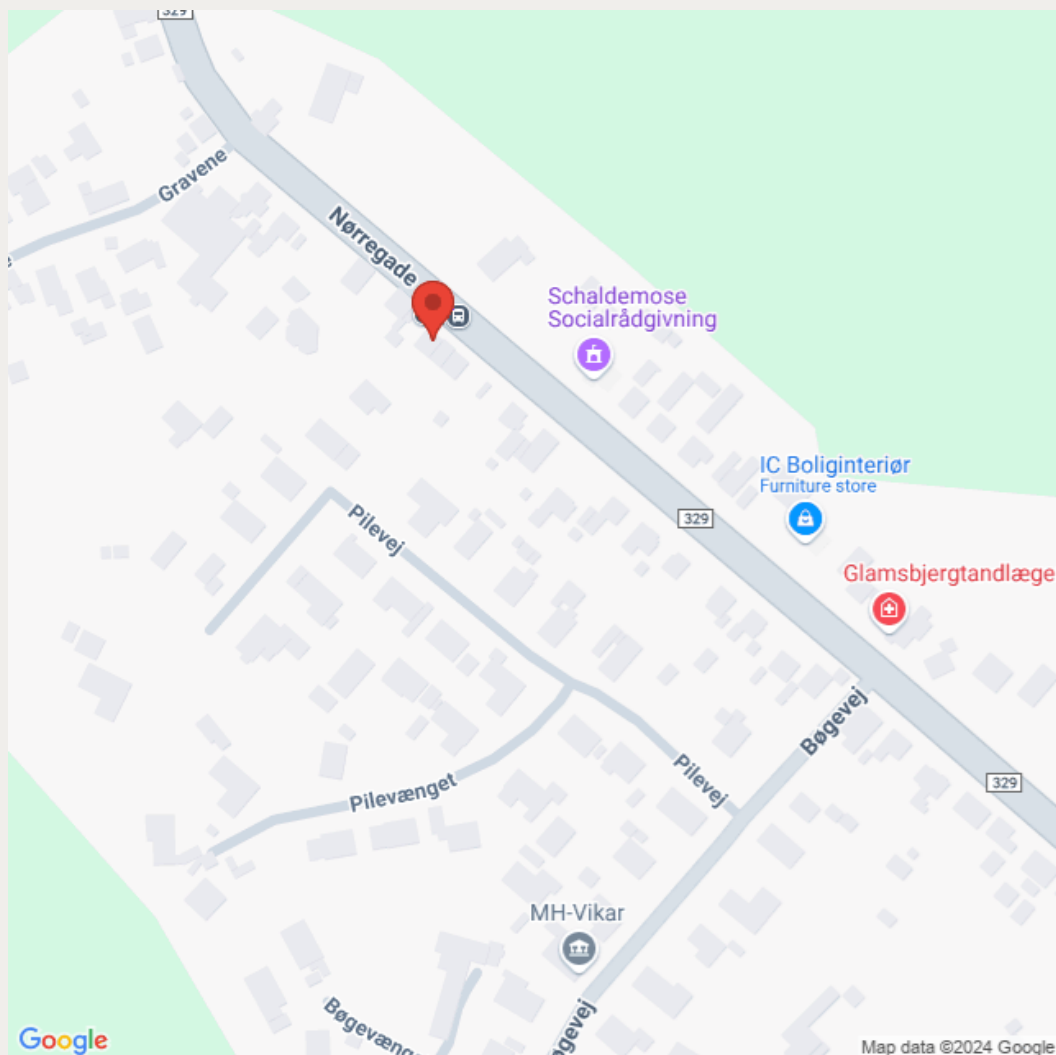


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025





Adresse: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Assens
Matr.nr.: 10ac Glamsbjerg By, Køng
BFE-nr.: 7849862
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1933 / 1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.195.000,00
Grundværdi: 761.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.756.000,00
Grundlag for grundskyld: 608.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1806 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	143 m ²
Kælderareal:	60 m ²
Udnyttet tagetage:	88 m ²
Boligareal i alt:	231 m ²
Andre bygninger:	73 m ²
-heraf Carport	41 m ²
-heraf Drivhus	8 m ²
-heraf Udhus	14 m ²
-heraf Udhus	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.10.1932 Dok om byggelinier mv
27.9.1962 Dok om afvanding
Planforhold:
Kommuneplaner: Kommuneplan 2021-2033 - Assens Kommune, Plan - Bøgevejskvarteret, Planstrategi 2023, Planstrategi 2015, Tillæg til planstrategi 2015, Planstrategi 2019, jf. ejendomsdatarapporten.
Lokalplan aktuel: Plan - Området Bøgevej - Pilevej - Gravene

Der henvises til:

Kommuneplan 2021-2033 - https://dokument.plandata.dk/11_10912827_1638193736215.pdf
Plan - Bøgevejskvarteret - https://dokument.plandata.dk/11_10912827_1638193736215.pdf
Planstrategi 2023 - https://dokument.plandata.dk/70_11276153_1695804889938.pdf
Planstrategi 2015 - https://dokument.plandata.dk/70_3024829_1462367421360.pdf
Tillæg til planstrategi 2015 - https://dokument.plandata.dk/70_3763078_1507034461453.pdf
Planstrategi 2019 - https://dokument.plandata.dk/70_9647618_1573210499387.pdf
Plan - Området Bøgevej - Pilevej - Gravene - https://dokument.plandata.dk/20_177359_APPROVED_1158429377025.pdf

Køber opfordres selv til at undersøge eventuel kommuneplan og regionsplan for udvikling eller tiltag der omhandler området som vil have betydning for køber. Planerne kan hentes / læses ved at følge ovennævnte link.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Præmien som er medregnet i ejerudgiften er baseret på sælgers nuværende præmie. Køber gøres opmærksom på at præmien kan være beregnet ud fra særlige forsikringsaftaler og samlerabatter, hvorfor køber ikke nødvendigvis kan opnå samme dækning og præmie. Ejendomsmægler og sælger er uden ansvar i forhold til ændring af dækning og præmie i det tilbud køber indhenter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.601,00

Forbrug: 25,85 MWh fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Fibernet

Ejendommen er tilsluttet Fibernet - se mere info omkring priser og vilkår på EnergiFyns hjemmeside.

Varmeforsyning: - Fjernvarme

Nærværende ejendom er beliggende i et område, hvortil der er mulighed for opvarmning via fjernvarme jf. ejendomsdatarapporten. Ejendommen er ligeledes beliggende i et område, hvor der er forbud mod opvarmning af el (såfremt der er tale om en nyetablering) For yderligere oplysninger herom, henvises der til Assens Kommune.

Spildevandsplan: Separat

Nærværende ejendom er beliggende i et område, hvortil Spildevandsplan: GL01 - separatkloakeret er gældende. Ejendommen er separatkloakeret og der er ingen planlagte ændringer for ejendommens afløbsforhold. For yderligere oplysninger herom, henvises der til Assens Forsynings hjemmeside, hvortil gældende plan kan rekvireres samt yderligere information kan forespørges.

Drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten

... Fortsættes på side 5



Adresse: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.955,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 6.819,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.050,00
Husforsikring	kr. 8.637,54	Køberrådgiver, anslået	kr.	5.000,00
Jordstyringsgebyr	kr. 28,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	3.500,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 108,35	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000,00
Skorstensfejer	kr. 587,65	I alt	kr.	2.226.550,00
Renovation, anslået	kr. 4.370,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.506,14			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.141 md./ 145.692 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.641 md./ 115.695 år v/ 27,08 %

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 4 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: 7.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Nørregade 89, 5620 Glamsbjerg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: N1006790000239
Ejerudgift/md.: kr. 2.459

Dato: 7.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Gæld udenfor købesummen påhviler sælger

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde, hvilket kan give begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen. For yderligere oplysninger herom gå da på Naturstyrelsen.dk.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 blev samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenet jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje, hvilket er en zone på 300 meter omkring skov. For yderligere oplysninger herom henvises der til Naturstyrelsens hjemmeside.

Kælder

Køber gøres opmærksom på, at rum i kælderen ikke er godkendt til beboelse.

**Til alle tider.
Til alle hjem.**

Nybolig Assens

Morten Breith

Østergade 5 · 5610 Assens · 5610@nybolig.dk · nybolig.dk · Tlf. 64714300



Ansvarlig indehaver: Morten Breith. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.