

Gludstedvej 25, 7362 Hampen

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**183**
Kontant	**1.895.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.043**	Grund m^2	**5.528**
Byggeår/ombygget	**1852/1997**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **501-5993**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
Vestergade 2B / 7323 Give / Tlf. +45 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

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: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026



Charmerende ejendom på landet med indflytningsklart stuehus, skøn natur og en ro man skal opleve

Lidt uden for Hampen, smukt placeret mellem Silkeborg og Herning, finder I dette flotte landsted fra 1852, der forener landlig idyl med en hverdag, som er til at overskue. Her kan I få fornøjelsen af, at overtage 183 veludnyttede m² i et hjem, der fremstår pænt, charmerende og indflytningsklart, så I kan flytte direkte ind og nyde omgivelserne fra første dag.

Stueplan byder velkommen med en stor entré, et dejligt badeværelse og et stort køkken/alrum, der naturligt samler familien til madlavning, samvær og hverdagsliv. Hjemmet er generelt blevet flot moderniseret i 2023, og bærer i sin helhed præg af mange charmerende detaljer og løsninger udført i kvalitetsmaterialer. Hele stueplan har desuden gulvvarme, og der er i 2016 blevet installeret luft-vand varmepumpe som opvarmningskilde som sikrer en billig varmeregning.

På 1. sal fortsætter de gode rammer med endnu et badeværelse, fire gode værelser, en stor repos samt et disponibelt rum. Der er nem mulighed for at etablere et femte værelse i det største af værelserne, hvis behovet skulle opstå - Derudover kan det disponible rum med lidt snilde sagtens indrettes til walk-in closet eller hjemmekontor. Planløsningen giver altså masser af fleksibilitet til alle købere, uanset om I allerede er børnefamilie eller er på vej til at blive det, ønsker god hjemmearbejdsplads eller har nogle pladskrævende hobbies, er dette hus et oplagt valg for jer.

Grunden er noget helt særligt og her er fred og ro i metermål, en skøn atmosfære og natur og en følelse af, at man er helt sig selv. Grunden er i dag udlagt let vildt med stier og flere frugttræer for at skabe et rigt insekt- og dyreliv, og det giver et levende og varieret uderum, hvor naturen får lov at spille hovedrollen. På ejendommen findes der desuden et 150 år gammelt bøgetræ, som tilfører ejendommen karakter og har givet huset sit kaldenavn "Bøgely".

(fortsættes på næste side)

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: Kristoffer Høffner Jørgensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026

De omkringliggende marker understreger fornemmelsen af ro og luft omkring boligen, og her får man virkelig følelsen af at bo midt i naturen, samtidig med at være tæt på flere større byer.

Den tidligere staldbygning fremstår fin som den er, men rummer samtidig gode muligheder for løbende opdatering og tilpasning til netop jeres behov. Denne ejendom henvender sig til jer, der drømmer om livet på landet uden at skulle i gang med store renoveringsprojekter eller omfattende havearbejde. Her får I en sjælden kombination af charme, funktionalitet og naturskønne rammer samt en beliggenhed, der gør pendling til flere større byer mulig.

Området omkring ejendommen er præget af natur, marker og ro, samtidig med at I ikke har langt til de omkringliggende byer som Ejstrupholm, Hampen og Gludsted, hvor I finder alt fra institutioner, skoler, sportshaller og indkøbsmuligheder. En af de helt store fordele ved denne adresse er de grønne, reakreative områder, der indbefatter steder som Palsgård Skov med Hampen Sø, Rørbæk Sø samt Gludsted plantage.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026



Entré



Badeværelse (stueplan)



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026



Køkken



Stue



Opholdsstue



Opgang repos



Badeværelse (1.sal)



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Multirum/soveværelse



Altanudsigt



Altan



Overdækket terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026



Luftfoto



Luftfoto



Huset set fra haven



Gynge i bøgetræet



Bøgetræ/udsigt



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

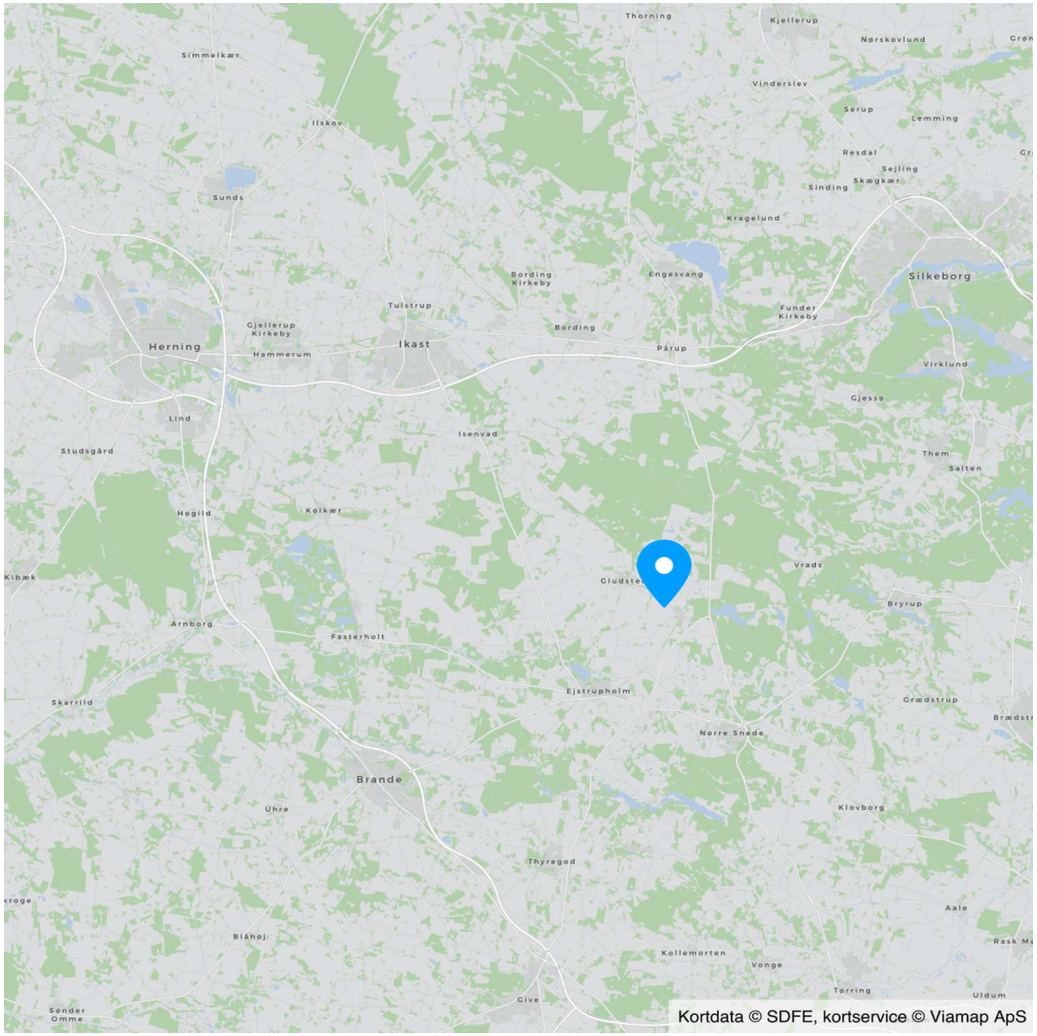
Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026



Plantegning



Kortoversigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	5f Hampen By, Nr. Snede
BFE-nr.:	4307458
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1852/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	947.000
Grundværdi:	277.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	757.600
Grundlag for grundskyld:	221.600

Arealer**

Grundareal:	5.528 m²
Boligareal i alt:	183 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	190 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: 05.09.1972 - Dok om vejret mv

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

Køleskab (Siemens, 2022), Fryser (Hoover, 2021), Emhætte (IKEA, 2022, Kulfilter), Ovn (Bauknecht, 2021), Kogeplade (Ukendt, Induktion m. 4 zoner inkl. 1 dobbeltzone og boosterfunktion), Opvaskemaskine (Bosch, 2021, SilencePlus), Vaskemaskine (Gram, 2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på sælgers nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.727 Forbrug: 6.510 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft til vand varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske samlede strømforbrug i 2025 (inkl. omkostning til hvidevarer og ladning af elbil) var 8.315,06 kWh.
Gulvvarme: Entré, badeværelse (stueplan) samt køkken/alrum og stue.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.864
Grundskyld	kr.	2.017
Renovation	kr.	2.860
Rottebekæmpelse	kr.	135
Tømning af septik-/trixtank	kr.	950
Statsafg. vand/spildevand	kr.	41
Service varmepumpe - Anslået	kr.	3.195
Forsikringspræmie	kr.	11.457
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.518

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.771
I alt	kr.	1.921.021

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: - købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.
- tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v.
- finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.678 md. / 128.133 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.584 md. / 103.003 år v/26,07 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

Adresse: Gludstedvej 25, 7362 Hampen
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 501-5993
Ejerudgift/md.: kr. 2.043

Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.226.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Skødeberigtigelse
RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspedition, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Kloakering
Ikast-Brande kommunens spildevandsafdeling kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Renovation
Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Internetforhold
Internetforsyning: Fibernet
Køber tilvælger selv fremtidig antenne- og internetforsyning.
Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer
De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendomsmæglerens medvirken i salget
Det oplyses at sælger og medvirkende ejendomsmægler Kristoffer Høffner Jørgensen er venner privat. Oplysningen gives af hensyn til åbenhed og gennemsigtighed i forbindelse med handlen for alle parter.

Sælger medtager følgende løsøre
Sælger gør særligt opmærksom på, at følgende løsøre ikke følger med i handlen:
- Spejl og lampe over spejl på badeværelse i stueplan.
- Lamper i entréen

Monteret ladestander medfølger ikke
Ladestanderen til elbil på ejendommen er Clevrs ejendom og medfølger derfor ikke. Køber kan måske indgå en aftale med Clevr hvorefter den kan blive siddende, men det er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Vandforsyning
Ejendommen forsynes med vand fra Hampen Vandværk, men der er også en gammel boring på

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS
CVR-nr. 39644924
Vestergade 2B / 7323 Give
Tlf. +4570232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørtoft

ejendommen. Der udarbejdes ikke vandanalyse for denne idet der ikke er tale om drikkevand.

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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.

Vi glæder os til at hjælp dig i mål med din bolighandel.