

REAL



Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	2.945.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.195	Grund m2	797
Byggear	2012	Energimærke	A2010

Sagsnr. **479-3123**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 479-3123
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne moderne etplansvilla, der er perfekt beliggende i et roligt villakvarter. Her får du en bolig, der kombinerer stilfuld arkitektur med funktionelle løsninger, ideel for både børnefamilier og par. Bebygget areal på 186 kvm, hvoraf boligen udgør 142 kvm med en god planløsning uden spildplads.

Villaen blev opført i 2012 og byder på et tidssvarende design med alle de bekvemmeligheder, man kan ønske sig. Der er gulvvarme overalt i huset samt Nilan ventilationsanlæg, der sikrer et sundt indeklima året rundt. Boligen er opdelt i en separat voksen- og børneafdeling med i alt 4 rummelige soverum og 2 moderne badeværelser. Dette giver mulighed for privatliv og fleksibilitet for hele familien.

Husets hjerte er det åbne køkken/alrum med trøldtektloft, som skaber en lys og indbydende atmosfære. Den tilstødende stue er ligeledes lysfyldt takket være store vinduespartier. Fra stuen har du direkte adgang til den syd- og vestvendte flisebelagte terrasse - det perfekte sted at nyde lange sommeraftener eller morgenkaffen under åben himmel.

Den omkringliggende have er anlagt med omhu og rummer blandt andet et nyere orangeri, hvor du kan dyrke dine egne grøntsager eller blot slappe af omgivet af grønne omgivelser. Til ejendommen hører også en integreret carport på 44 kvadratmeter samt depotrum under husets tag - ideelt til opbevaring af cykler eller haveredskaber.

Med kort afstand til både skole og indkøbsmuligheder ligger alt hvad du behøver inden for rækkevidde fra denne attraktive adresse.

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: Ole Engelbrecht

Adresse: Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 479-3123
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.07.2025



Dato: 29.07.2025





Adresse: Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 479-3123
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 13 af Gjellerup By, Gjellerup
BFE-nr.: 100019767
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2012

Arealer*

Grundareal udgør: 797 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 186 m²
- heraf Carport 33 m²
- heraf Udhus 11 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 142 m²
Andre bygninger: 0 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.782.000 kr.
Grundværdi: 822.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.225.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 657.600 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.11.1982 Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 12.12.2013 Vedtægter for grundejerforeningen

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tolstedhøjen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 479-3123
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring GS
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 214748
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 8.460,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 8.774,16

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 479-3123
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.351	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	6.510	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.989	Tinglysningsskifteafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	2.972.472
Grundejerforening	kr.	1.200	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.	101			
Ejerudgift i alt 1 år		26.343			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.202 md./ 194.427 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.955 md./ 155.462 år v/26,39%
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: 28.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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



Adresse: Tolstedhøjen 2, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 479-3123
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.07.2025

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:

Ingen

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.385.653	1.412.444	1.408.268	DKK	2,27	103.613	19,75	3,27			Nej	

Tilbehør:

Siemens ovn
Bosch opvaskemaskine
Bosch køleskab
Witt induktionskogeplade
Asko emhætte

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.