

Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**172**
Kontant	**3.675.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.334**	Grund m^2	**816**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **494-7832**

RealMæglerne Erling Nielsen
Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. +45 75310050 / www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

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: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026



Grønne omgivelser, godt naboskab og en villa i topklasse

Velkommen til **Gilmoseparken 104**. En velbygget kvalitetsvilla fra 2007, hvor funktionalitet, gode materialer og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed. Her får I 172,2 velindrettede boligkvadratmeter på en 816 m² stor grund, omgivet af grønne fællesarealer og et trygt naboskab. Villaen er fuldmuret med tegltag og opført i gedigne kvalitetsmaterialer. Den gennemtænkte planløsning skaber optimale rammer for familielivet med en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling.

Forældresoveværelset har eget badeværelse og et rummeligt walk-in-closet, som giver både komfort og privatliv. I den modsatte ende af huset finder I to gode og regulære børneværelser med eget badeværelse, så både børn og voksne får deres egen afdeling.

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: Ejendomsmægler Erling Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026

Husets naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkken-alrum, hvor de mange vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og en skøn udsigt til haven. Den åbne forbindelse til stuen skaber en dejlig sammenhæng i boligen og giver en rummelig og indbydende atmosfære.
Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til den store sydvendte terrasse, som bliver en naturlig forlængelse af boligen. En nyere fuldautomatisk markise og et fastmonteret terrassevarmeapparat skaber et uderum, der kan nydes fra de første forårsdage til langt ind i efteråret.
Boligen fremstår velholdt og løbende moderniseret. De nyere sildebensparketgulve giver et elegant og tidløst udtryk og binder værelser, stue og opholdsrum smukt sammen. Samtidig er de praktiske løsninger tænkt helt til ende med blandt andet et stort og funktionelt viktualierum, som giver ekstra opbevaringsplads i hverdagen.
Til ejendommen hører en 57,7 m² stor bygning med dobbeltcarport og redskabsrum, hvor der desuden er etableret loftsrum over hele bygningen. Det giver usædvanligt gode opbevaringsmuligheder til både hobby, værktøj, cykler og sæsonudstyr.
Men det er ikke kun huset, der gør denne ejendom særlig.
Beliggenheden er noget helt for sig selv. Grunden ligger trygt omgivet af gode naboer og et velfungerende lokalsamfund, hvor den aktive grundejerforening er med til at skabe et attraktivt og velholdt kvarter. Lige bag huset ligger et stort grønt fællesområde, som frit kan benyttes til leg, boldspil og udeliv – et skønt frirum, der nærmest fungerer som en ekstra have. Kun få meter fra boligen er desuden en legeplads, hvor områdets børn naturligt mødes, og hvor nye venskaber opstår.
Kun få minutters gang kommer man til Tjørring Skole med dertilhørende børnehave og vuggestue. Nordvest Hallen med sine mange muligheder for fælleskabende sports- og fritidsmuligheder. Og ikke mindst smukke og naturskønne Holing Sø.
Her får I derfor ikke blot en velbygget villa. I får en hverdag præget af tryghed, nærvær og fællesskab. Et sted, hvor børnene kan vokse op i sikre omgivelser, hvor naboerne kender hinanden, og hvor naturen altid er lige uden for døren.
En sjælden kombination af kvalitet, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed gør Gilmoseparken 104 til et hjem, der skal opleves.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026











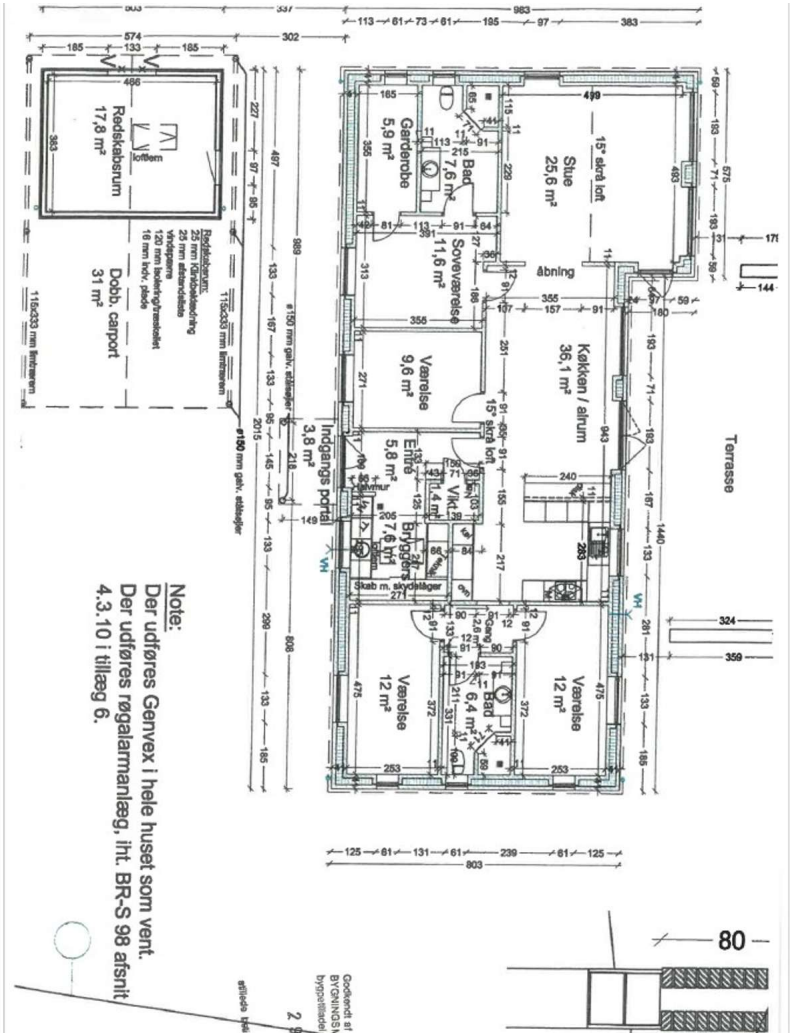
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

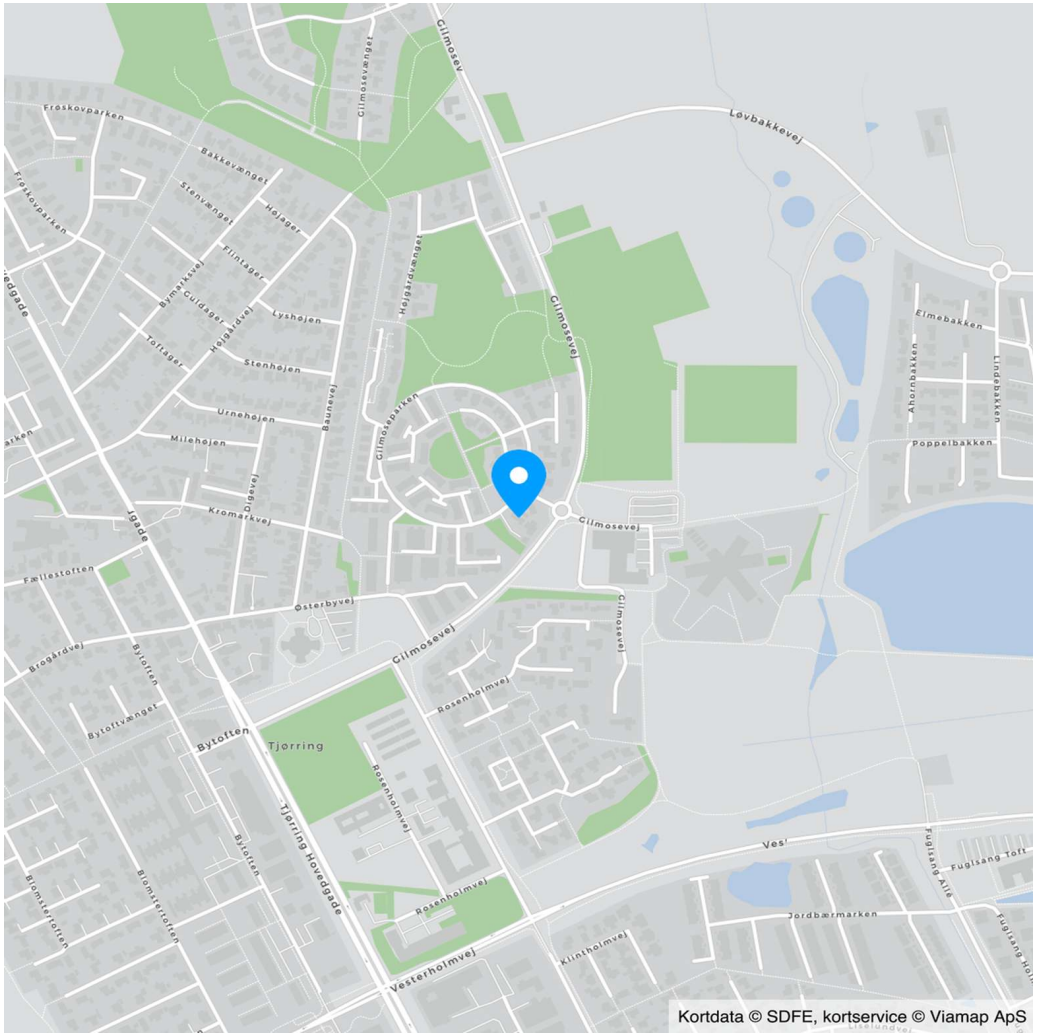
RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	9ef Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.:	9972737
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.887.000
Grundværdi:	726.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.309.600
Grundlag for grundskyld:	580.800

Arealer**

Grundareal:	816 m²
Boligareal i alt:	172 m²

Øvrige arealer:

Carport:	49 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: 18.08.2009 - 57_Ø_622 Vedtægter for grundejerforeningen Gilmoseparken

Planer
Kommuneplan 41.B11 - B11
Lokalplan 41.B11.2 - Boligområde ved Gilmosevej i Tjørring

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

Opvaskemaskine (Siemens Studio Line), Ovn (Voss Electrolux), Køleskab (AEG Electrolux)

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 Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gilmoseparken 104, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.675.000

Sagsnr.: 494-7832
Ejerudgift/md.: kr. 2.334

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.779
Grundskyld	kr.	5.750
Husforsikring	kr.	5.034
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Renovation, anslået	kr.	3.500
Grundejerforening	kr.	1.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.013

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.675.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	3.707.950

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 Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

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. 2.568.000
Nr. 3: hovedstol kr. 186.000
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Gilmoseparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering ogøkonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring.
Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen