



**REAL**

## Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>90</b>
Købspris	<b>525.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Boligyldelse	<b>2.950</b>	Byggeår	<b>1990</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>0</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **479-3004**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://www.realmaeglerne.dk/herning)

## 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: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
Boligyldelse/md.: kr. 2.950

Dato: 09.04.2026



### Indflytningsklar andelsbolig med lys og rummelig indretning i Gjellerup

Velkommen til denne skønne andelsbolig beliggende i det attraktive område Gjellerup, hvor du finder en bolig, der er både lys, rummelig og indflytningsklar. Med et boligareal på 90 kvadratmeter fordelt over to plan fra år 1990, får du her en bolig, der opfylder alle behov for komfortabel og moderne livsstil.

På første sal møder du tre velindrettede soverum, der giver rig mulighed for at skabe personlige oaser til hele familien. Her findes også et pænt badeværelse med brus, som fremstår moderne og funktionelt – perfekt til den travle hverdag eller afslappende stunder. Stueplan byder på en praktisk baggang samt et stilfuldt køkken med dejlig spiseplads. Køkkenet er hjertet i hjemmet og indbyder til hyggelige måltider og samvær med familie og venner.

Den store lyse stue er ideel til både afslapning og underholdning. Herfra har du direkte udgang til en skøn sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes dagen lang i ugenerte omgivelser. Terrassen bliver hurtigt familiens favoritsted om sommeren – perfekt til grillmiddage eller bare at nyde roen med en god bog.

Ejendommen fremtræder yderst velholdt med lyse rum overalt, hvilket gør det nemt at flytte direkte ind uden bekymringer om renovering eller istandsættelse. De gode fællesarealer omkring ejendommen giver plads til leg for børnene eller afslapning for de voksne. Derudover er der gode parkeringsmuligheder lige ved døren og mulighed for opladning af el-bil.

Beliggenheden i Gjellerup er ideel for børnefamilier såvel som par eller singler. Du bor tæt på skole, hal og daginstitutioner samt nær grønne arealer – alt sammen indenfor kort afstand takket være de gode stisystemer i området. Det gør hverdagen nemmere uanset om man skal pendle eller blot nyde naturen omkring sig.

Denne andelsbolig repræsenterer den perfekte kombination af komfortabel boligstandard, naturskøn beliggenhed samt praktiske faciliteter lige ved hånden.

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Ib Schiermer

Adresse: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
Boligydelse/md.: kr. 2.950

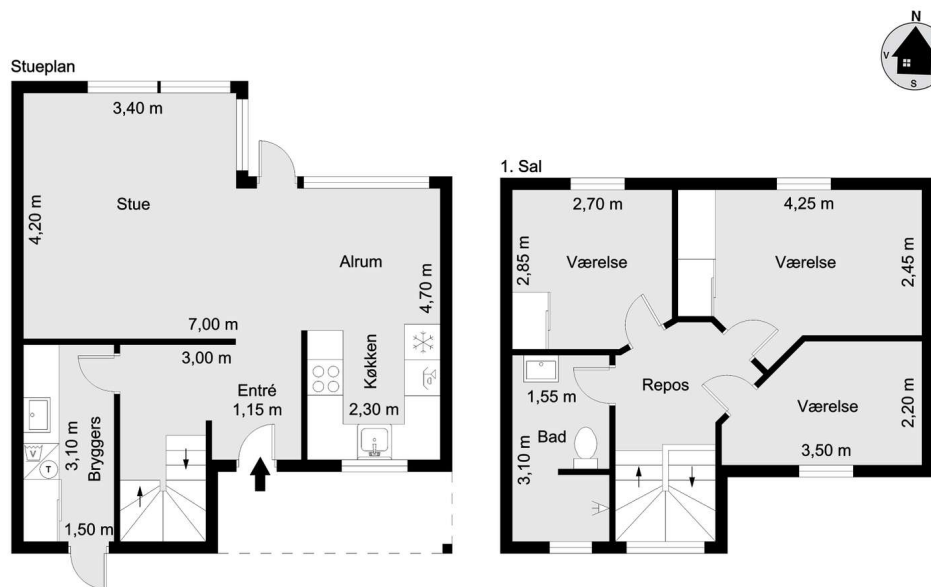
Dato: 09.04.2026



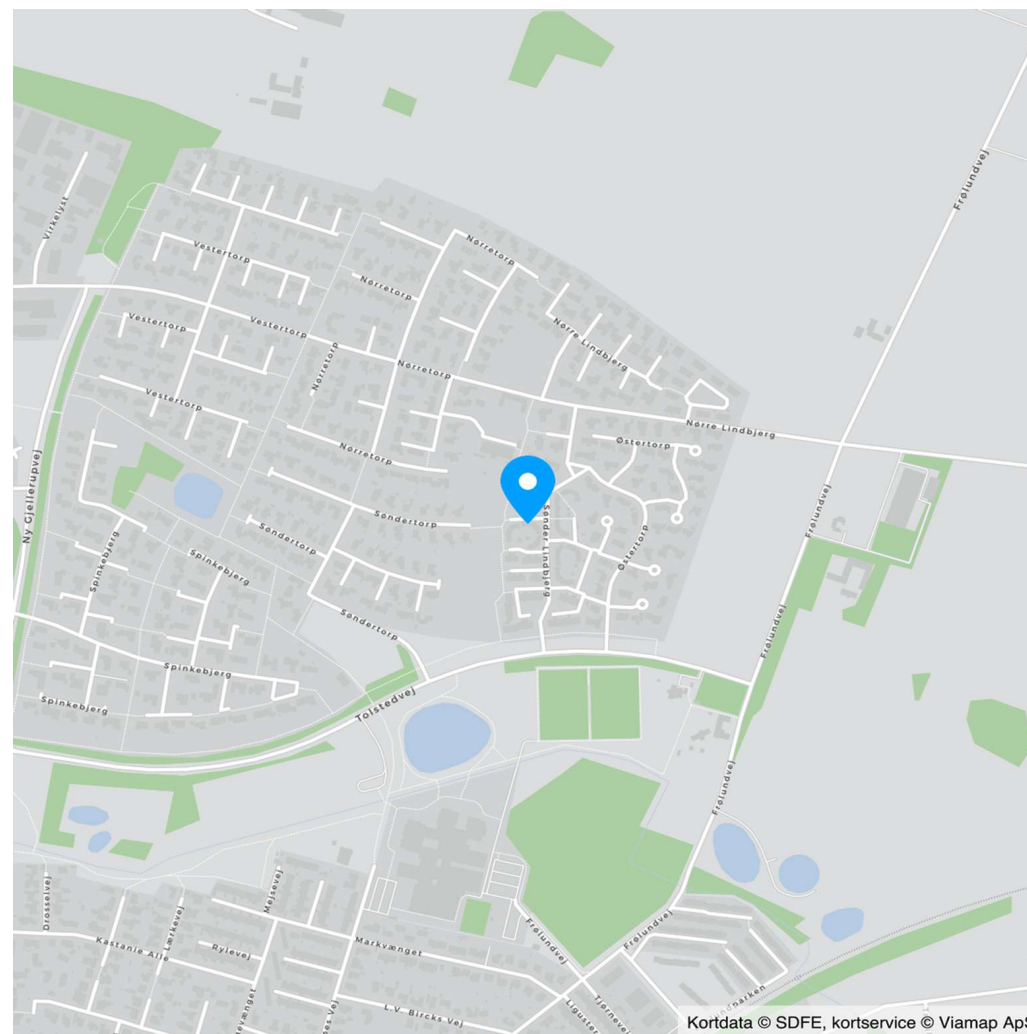
Adresse: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
Boligydelse/md.: kr. 2.950

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
Boligyldelse/md.: kr. 2.950

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen/andelsboligforeningen:**

Kommune: Herning  
Matr.nr.: 12ke Gjellerup By, Gjellerup  
BFE-nr.: 4440764  
Opført/ombygget år: 1990  
Zonestatus: Byzone  
Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsesum  
Pr.: 01.01.1990  
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 14.365.307  
Energimærkning: A2010

**Andelsboligen:**

Må benyttes til: Andelsbolig  
Andelnr.:  
Fordelingstal vedr. formuen: 1/14  
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1/14

**Arealer: \*\***

Boligareal i alt: 90 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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 of-  
fentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en  
garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Servitut nr. 1 - Dok om luftfartshindringer mv.

**Planer**

Kommuneplan 32.B7 - B7  
Lokalplan 5.B7.1 - Boligområde ved Lindbjerggård

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):

Køleskab - Samsung, Opvaskemaskine - Blomberg, Komfur - Gram, Vaskemaskine - Bosch, Tørretumbler - Bauknecht

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
Boligyldelse/md.: kr. 2.950

Dato: 09.04.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 0 Forbrug: 8.140 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Vestjylland Forsikring  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: Jeanette Neess Ahm kr. 460.000



Adresse: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
 Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
 Boligydelse/md.: kr. 2.950

Dato: 09.04.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:			Boligydelse:			Kontantbehov ved køb:		
Andel i foreningens formue	kr.	658.595	Boligafgift	kr.	35.400	Købspris/udbetaling	kr.	525.000
Forbedringer	kr.	0						
Særligt tilpasset inventar	kr.	0						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.							
<b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b>	<b>kr.</b>	<b>658.595</b>						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	133.595						
<b>Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)</b>	<b>kr.</b>	<b>525.000</b>						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	35.400			
<b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>	<b>kr.</b>	<b>525.000</b>	<b>Boligydelse i alt pr. md.</b>	<b>kr.</b>	<b>2.950</b>			
						<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>525.000</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	525.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	286.153
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>811.153</b>

Adresse: Sønder Lindbjerg 95, Gjellerup, 7400 Herning  
Købspris: kr. 525.000

Sagsnr.: 479-3004  
Boligyldelse/md.: kr. 2.950

Dato: 09.04.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Fremleje: Begrænset  
Husdyr: tilladt

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark	Obligationslån		3.538.567	2045	Nej	Pro rata	Hæfter alene med indskud

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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.