



REAL

Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	188
Kontant	2.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.908	Grund m ²	937
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3097**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 24.02.2026



Rummelig og arkitekttegnet familievilla i børnevenligt kvarter

Velkommen til denne fuldmurede og vinkelbyggede villa beliggende i det eftertragtede Gjellerup. Her får du en yderst velholdt villa med god planløsning og dejlig ugeneret have og terrasse. Villaen er opført i 1980 og fremstår som et fuldmuret kvalitetsbyggeri, der er arkitekttegnet med sans for både funktionalitet og æstetik.

Med et boligareal på hele 188 kvadratmeter fordelt på to separate afdelinger, er der rigeligt med plads til den store familie. Voksenafdelingen byder på privatliv og ro samt mulighed for kontor og eget badeværelse mens børneafdelingen indeholder 2 soverum og gæstetoilet. De fire gode soverum giver mulighed for individuelle indretningsløsninger, så alle familiemedlemmer kan få deres helt eget fristed.

Den murede garage på 41 kvadratmeter tilbyder god plads til bilparkering samt opbevaring af diverse hobbyartikler eller værktøj.

En yderligere fordel ved denne ejendom er den rummelige kælder på 57 kvadratmeter, som kan anvendes til alt fra vinkælder til multirum/fitnessrum eller ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen ligger for enden af lukket stikvej i et særdeles børnevenligt kvarter med trygge omgivelser tæt på skole, daginstitution og grønne områder. Haven er særdeles velplejet og den hyggelige terrasse tilbyder læ og privatliv. Desuden vender have og terrasse helt perfekt for solen.

Denne villa repræsenterer en god mulighed for at bo i et område præget af fred og ro uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder. Kom selv og oplev hvordan dette hus kan blive rammen om jeres nye drømmehjem.

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: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

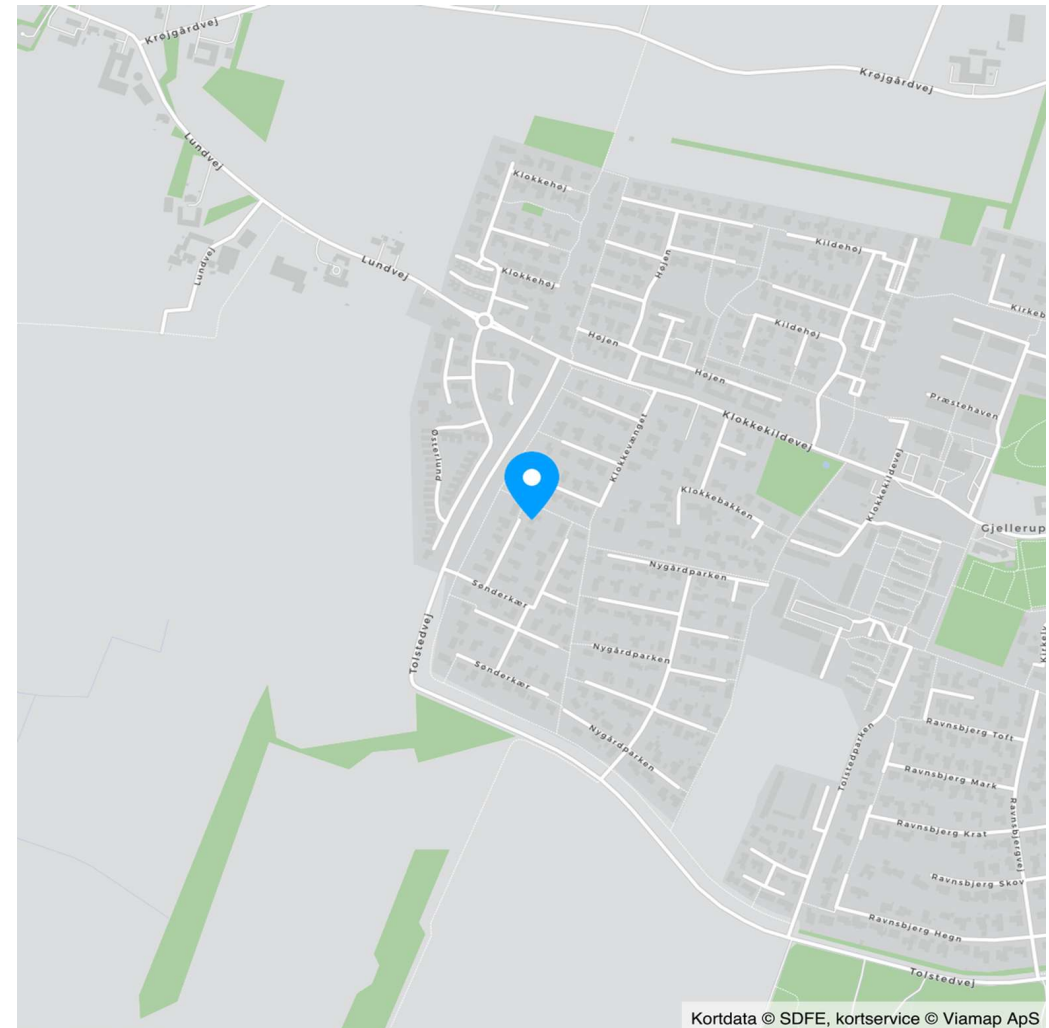
Dato: 24.02.2026



Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 24.02.2026





Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10bd Gjellerup-Lund By, Gjellerup
BFE-nr.:	4441463
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.284.000
Grundværdi:	631.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.827.200
Grundlag for grundskyld:	504.800

Arealer**

Grundareal:	937 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	57 m ²
Garage:	41 m ²

** 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: 09.08.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 57_XA_446
- Nr. 2: 18.11.1982 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

Planer

Kommuneplan 32.B2 - B2
Lokalplan Byp.vedt. nr.26 - Byplanvedtægt nr. 26 for den vestlige del af Gjellerup

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 518239

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug: 25.600 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 11.712,91

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 9.319
kr. 4.998
kr. 2.193
kr. 602
kr. 114
kr. 5.669

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

I alt

kr. 2.395.000
kr. 16.250
kr. 2.411.250

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 22.894

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/nettoydelser 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.747 md. / 152.968 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.322 md. / 123.865 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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.

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.



Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3097
Ejerudgift/md.: kr. 1.908

Dato: 24.02.2026

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 afgiftspantebreve 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

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.