



REAL

Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.908	Grund m2	937
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3097**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 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: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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 vinkelder 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: 31.01.2026



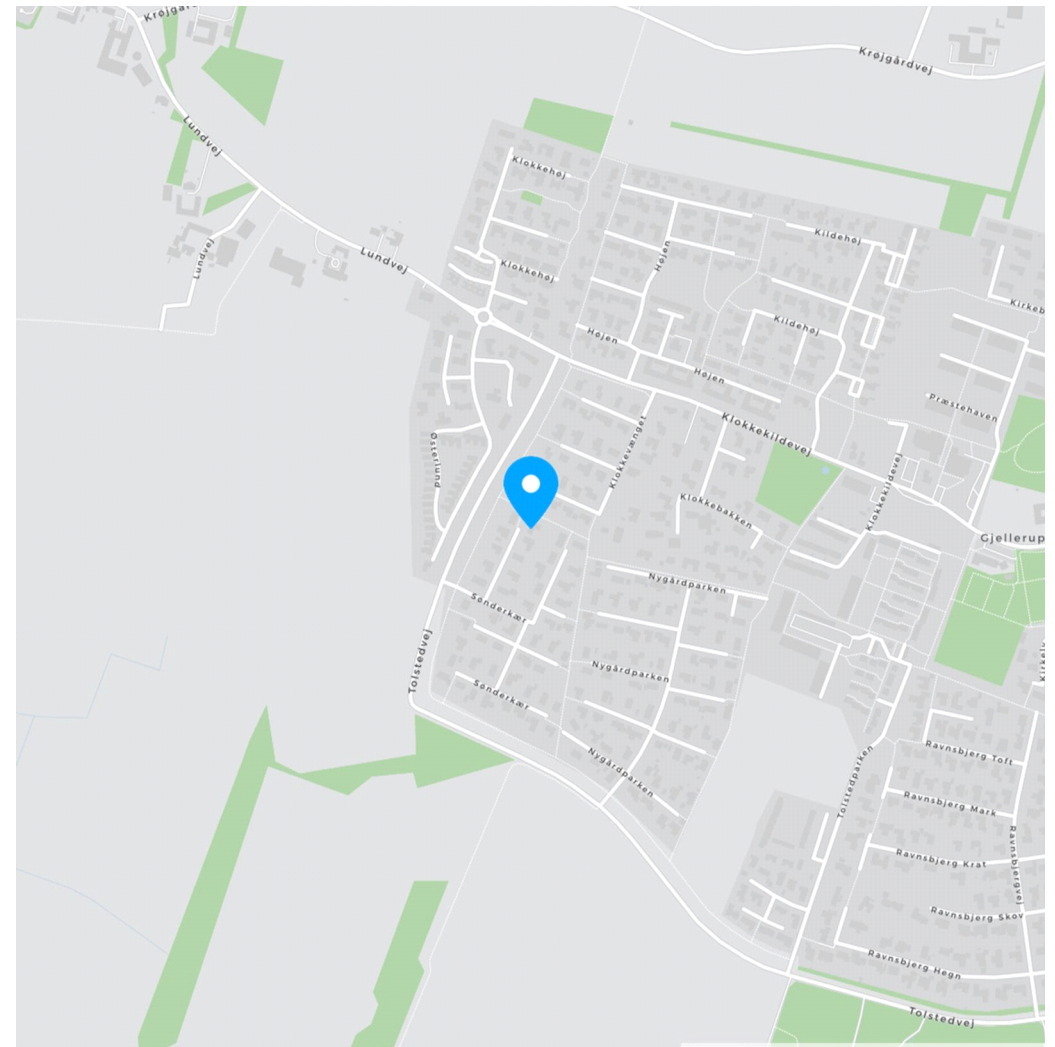
Adresse: Sønderkær 11, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

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

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)





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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10 bd Gjellerup-Lund By, Gjellerup
BFE-nr.:	4441463
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 09.08.1977 lbnr. 38188-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv KORREKTE AKT: 57_XA_446 Filnavn: 57_XA_466
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38046-57 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 57_AA_321

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.



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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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: 25.600,00 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.319	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.998	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.551
Husforsikring	kr.	5.669	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	2.422.801
Skorstensfejning	kr.	602	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.	114			
Ejerudgift i alt 1 år		22.893			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.872 md./ 154.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.461 md./ 125.537 år v/24,90%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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.



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

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

Dato: 31.01.2026

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 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.