

**REAL**



## Søndertorp 97, Gjellerup, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>167</b>
Kontant	<b>2.650.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.120</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.116</b>
Byggeår	<b>1997</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-3275**

**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: Søndertorp 97, Gjellerup, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 15.04.2026



### Fantastisk familievilla med rummelighed og lys i fokus

Velkommen til denne velbeliggende og velholdte villa, der tilbyder alt, hvad den moderne familie drømmer om. Med et boligareal på hele 167 kvadratmeter fordelt på en gennemtænkt planløsning fra 1997, er dette hjem skabt til at imødekomme både hverdagens behov og festlige lejligheder. Fra det øjeblik du træder ind i entreen med gulvvarme, vil du mærke komforten og hyggen sprede sig gennem hele huset.

Husets hjerte er den store stue og spisesstue, der smelter sammen i åben forbindelse. Her strømmer lyset ind fra de mange vinduespartier og skaber en varm atmosfære. Den stilfulde brændeovn bidrager yderligere til hyggen på kølige aftener. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og har ligeledes gulvvarme for ekstra komfort.

Villaen byder på en velindrettet voksenafdeling med eget badeværelse, hvilket giver privatliv og ro til forældrene. Børneafdelingen består af to store værelser samt et separat badeværelse – perfekt til børnene eller gæsterne. Begge badeværelser har naturligvis også gulvvarme.

Udendørsarealerne er lige så betagende som indendørsområderne. Den ekstra store grund rummer flere ugenerte terrasser samt en overdækket terrasse mod sydvest – ideel til afslapning eller sociale sammenkomster uanset vejret. Beliggende i et godt etableret kvarter tæt ved ny skole og hal, får du her nem adgang til gode stisystemer, der gør det let at udforske nærområdet.

### 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: Ib Schiermer

Adresse: Søndertorp 97, Gjellerup, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 15.04.2026







Adresse: Søndertorp 97, Gjellerup, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 12ez Gjellerup By, Gjellerup  
BFE-nr.: 4440665  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1997

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.721.000  
Grundværdi: 805.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.176.800  
Grundlag for grundskyld: 644.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.116 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.11.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv  
- Nr. 2: 18.11.1982 - Dok om luftfartshindringer mv.

**Planer**

Kommuneplan 32.B6 - Boligområde ved Spinkebjerg  
Lokalplan Byp.vedt. nr.27 - Den østlige del af Gjellerup Kirkeby

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Beko Pro500 , 2024), Ovn (AEG), Emhætte (Asko), Køleskab (Witt), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndertrup 97, Gjellerup, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.591                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 C



Adresse: Søndertorp 97, Gjellerup, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.102	Kontantpris	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	6.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	2.677.750
Husforsikring	kr.	3.788			
Skorstensfejning	kr.	627	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.		
Grundejerforening/ejerforening	kr.	1.100			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.443			

#### 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.428 md. / 173.141 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.562 md. / 138.746 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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

**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: Søndertorp 97, Gjellerup, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3275  
Ejerudgift/md.: kr. 2.120

Dato: 15.04.2026

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:

# 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.