



**REAL**

## Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>124</b> |
| Kontant          | <b>1.535.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.373</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>690</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1979/2001</b> | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **479-3346**

**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: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026



### Velholdt etplansvilla med lys udestue og ugeneret syd- og vestvendt have

På en rolig, lukket stikvej i Skovbyen i Gullestrup finder I denne hyggelige etplansvilla, hvor en gennemtænkt indretning og en velholdt ramme går hånd i hånd. Villaen er opført i 1979 og rummer 124 veludnyttede boligkvadrater, som passer ideelt til både parret, den lille familie og jer, der ønsker en overskuelig hverdag i naturskønne omgivelser. Her er hver eneste kvadratmeter udnyttet med fokus på komfort, funktionalitet og gode opholdsrum.

Boligens hjerte er den store opholdsstue, der byder på god plads til både spiseafdeling og afslapning. Herfra er der direkte adgang til den indbydende helårsudestue med klinkegulv, et fantastisk lysindfald og et dejligt kig til haven. Udestuen, der er opført i 2001, bliver et naturligt samlingspunkt året rundt, hvad enten dagen står på morgenkaffe i solen, hyggelige midt-dage eller rolige stunder med udsigt til havens frodige beplantning.

Planløsningen rummer desuden et køkken med spiseplads, et praktisk bryggers, entré, badeværelse, soveværelse samt to gode værelser. Det giver en fleksibel bolig med fine muligheder for børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Indretningen er enkel og velfungerende, og boligen fremstår som en rigtig god mulighed for at erhverve en velpasset villa til en fornuftig pris.

Udenfor er der carport og depotrum/værksted samt en flot anlagt, ugeneret have med syd- og vestvendte opholdsarealer, så solen kan nydes gennem det meste af dagen. Haven er præget af et væld af blomster, træer og buske. De store, gamle træer omkring boligområdet understreger den grønne og fredelige atmosfære. Her bor man virkelig godt med naturen tæt på og hverdagens ro lige uden for døren. Derudover er der kort afstand til skole, hal og sportsfaciliteter.

### 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: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026



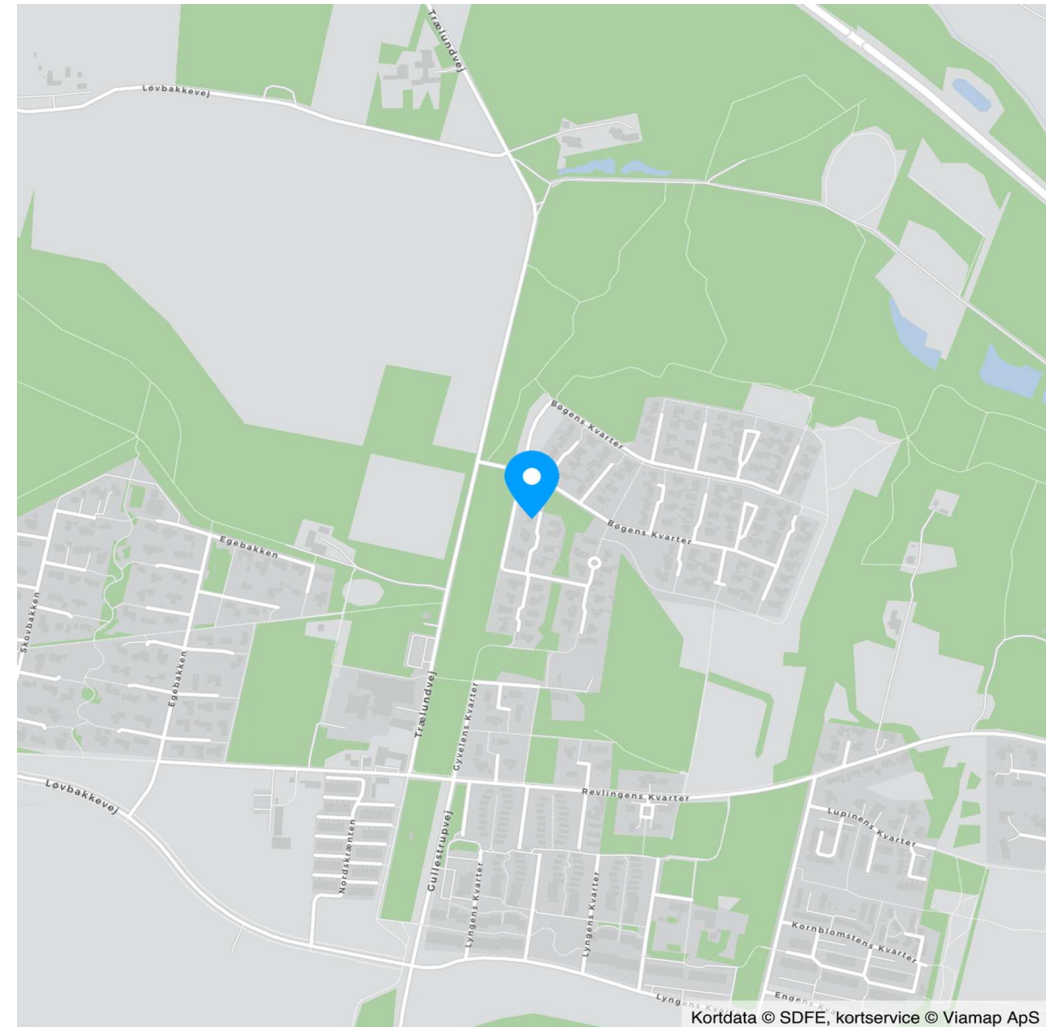
Adresse: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!







Adresse: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 6bh Gullestrup, Herning Jorder  
BFE-nr.: 5700422  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1979/2001

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.293.000  
Grundværdi: 443.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.034.400  
Grundlag for grundskyld: 354.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 690 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>

**Øvrige arealer:**

Indbygget udestue el. lign.: 24 m<sup>2</sup>  
Carport: 29 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: 19.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
- Nr. 2: 18.11.1982 - Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 1A,3H,2R 2K For-prioritet

**Planer**

Kommuneplan 15.B7 - B7  
Lokalplan Tillæg 3A til Byp.vedt. nr.25 - Bøgens Kvarter i Gullestrup

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bauknecht), Ovn (Blomberg), Køleskab (Scandomestic), Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 14.960 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
 Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026

| Ejerudgift 1. år:          |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |               |
|----------------------------|-----|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 5.275      | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. 1.535.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 3.509      | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. 11.150    |
| Renovation                 | kr. | 2.324      | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. 7.122     |
| Rottebekæmpelse            | kr. | 117        | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. 1.553.272 |
| Husforsikring              | kr. | 3.750      | 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 Skovbyen | kr. | 1.500      |                                                                                                                                                                                                                                             |               |
| Ejerudgift i alt 1. år     |     | kr. 16.475 |                                                                                                                                                                                                                                             |               |

#### 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.490 md. / 101.874 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.803 md. / 81.637 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Bøgens Kvarter 66, Skovbyen, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.535.000

Sagsnr.: 479-3346  
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 11.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 469.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 422.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 150.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen



# 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.

*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.