

A modern two-story house with a large glass-enclosed patio and a lush garden. The house has a light-colored facade and large windows. The patio is covered by a glass roof and contains a dining table and chairs. The garden is filled with various potted plants and a large green hedge.

REAL

Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	140
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.897		
Byggeår	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **479-3128**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 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: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette arkitekttegnede enderækkehus beliggende i et attraktivt kvarter i Gjellerup. Denne bolig er velegnet for de, der søger en kombination af moderne design og funktionalitet. Opført i 2008 byder huset på et flot og gennemført udtryk med gennemtænkte detaljer og materialevalg, der gør det både lyst, indbydende og fuldstændigt indflytningsklart.

Med en moderne planløsning får du masser af naturligt lysindfald gennem de store vinduespartier, mens den syd- og vestvendte terrasse samt haven tilbyder fantastiske muligheder for at nyde solen hele dagen. Boligen strækker sig over 140 kvadratmeter fordelt på to fulde etager. Hertil kommer et praktisk depotrum samt et integreret vognly, der gør hverdagen nemmere.

Indretningen er både moderne og tidssvarende med fokus på funktionalitet. Stueplan byder på et lyst bryggers samt et åbent køkken/alrum med direkte adgang til den sydvendte træterrasse udstyret med markise – perfekt til hyggelige stunder ude som inde. Derudover er der en dejlig stue og et stort flot badeværelse.

På første sal finder du repos, to gode soverum, et lækkert badeværelse samt endnu en stue, der kan omdannes til yderligere et værelse efter behov. Herfra er der også adgang til tagterrassen – ideel til afslapning eller solbadning.

I 2018/2019 har denne bolig gennemgået en større renovering af facade og tag.

Du bliver en del af en velfungerende ejerforening bestående af 12 boliger.

Beliggenheden i Gjellerup giver dig kort afstand til skole, indkøbsmuligheder samt grønne områder – alt sammen inden for bekvem rækkevidde.

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.

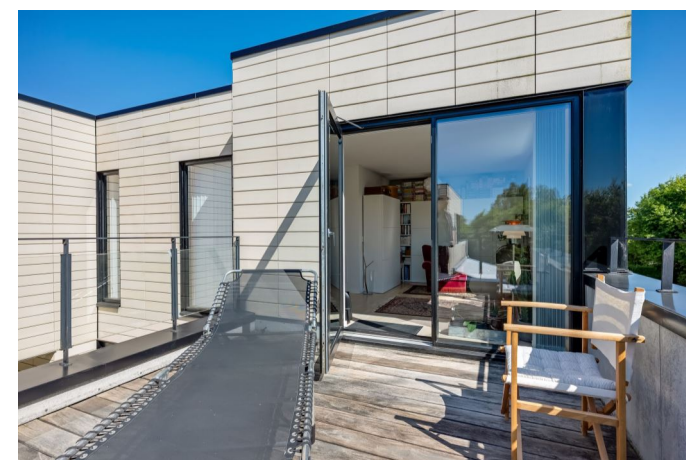
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht

Adresse: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025

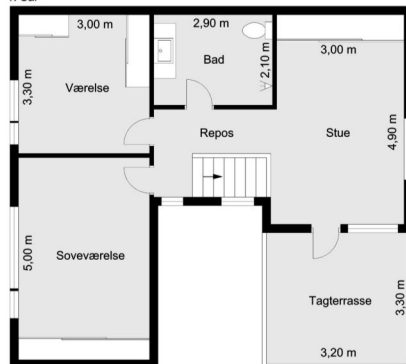


Adresse: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

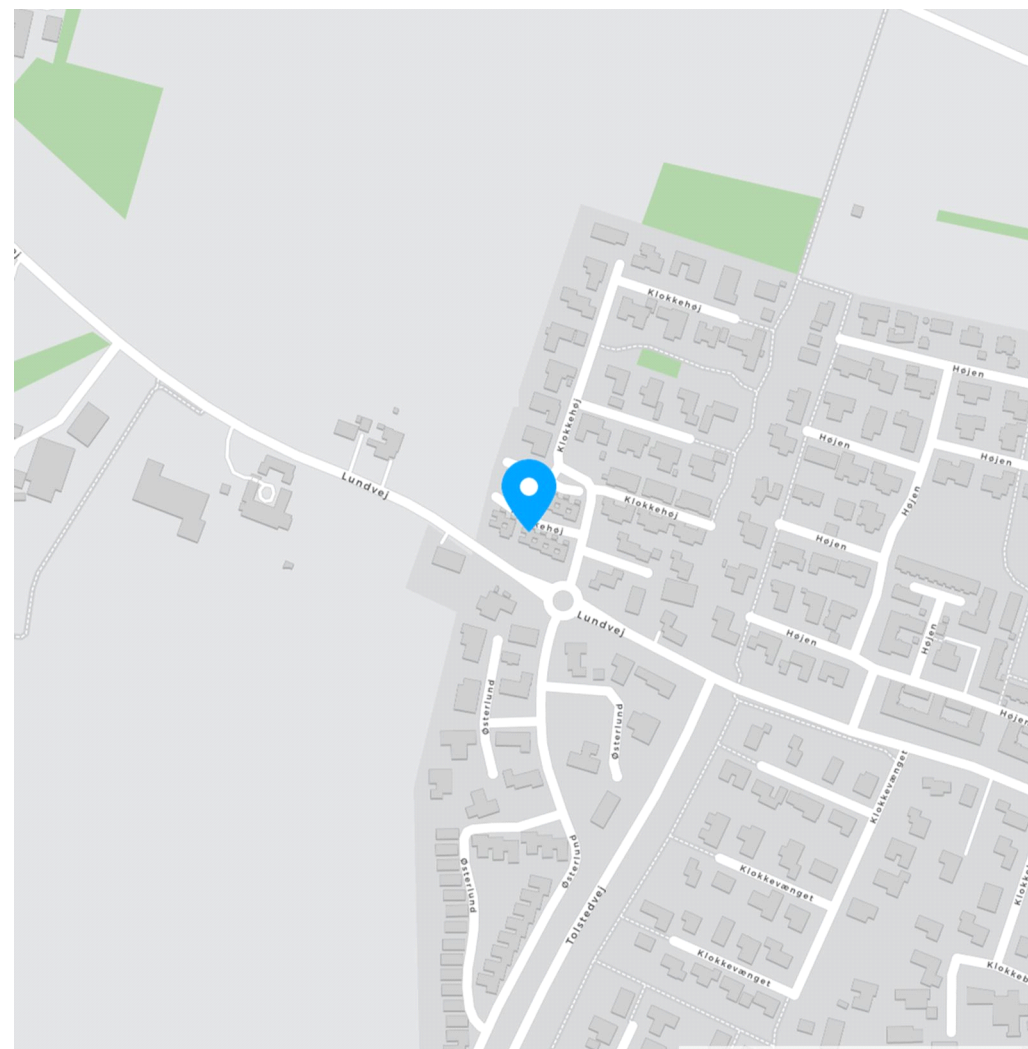
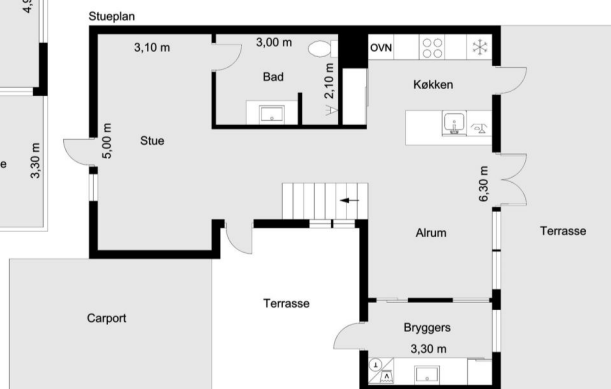
Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025

1. Sal



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)



Adresse: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	27 c Gjellerup-Lund By, Gjellerup
BFE-nr.:	329368
Ejerl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Fælles privat vandværk
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.349.000 kr.
Grundværdi:	537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.879.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	429.600 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	140 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	140 m ²
BBR-boligareal:	140 m ²
Øvrige arealer:	6 m ²
- Udhus:	6 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	1/9
Adm. fordelingstal:	1/9
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Nr. 1 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38046-57 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 22.12.2005 lbnr. 68289-57 Dok om vedr. beplantning omfattet af Lokalplan nr. 32.B1.3 mv.
Nr. 3 lyst d. 09.01.2008 lbnr. 1608-57 Dekl. om fjernvarmeledning m.v.
Nr. 4 lyst d. 22.05.2008 lbnr. 22665-57 Dekl om spildevandsledning, vandforsyningsledning, regnvandsledning, varmforsyningsledning, el- og belysningsledning og vejret
Nr. 5 lyst d. 22.05.2008 lbnr. 22677-57 Dok om forsynings-/afløbsledninger, færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 13.02.2018 lbnr. 1009570387 Filnavn: ee168f31-c572-40ea-a2be-7911a13013ec

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Klokkehøj
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Gorenje varmluft med pyrolyse fra 2019
Køle/frys Bosch fra 2008
Opv. Siemens fra 2008

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: fællesudgifter hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 1026757459
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: ALKA Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.400 Forbrug: 7.650,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 7.459,75

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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Rækkehuset har status som ejerlejlighed

Adresse: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.584	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.253	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.894	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	2.217.972
Ejerforening	kr.	1.750	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.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		22.760			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.063 md./ 144.751 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.644 md./ 115.724 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 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: 17.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Klokkehøj 15D, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 479-3128
Ejerudgift/md.: kr. 1.897

Dato: 18.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	895.000	953.986	900.171	DKK	2,43	28.356	24,75	3,10			Nej	

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.