

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: Præstehaven 18A, 1. mf., Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 27031716
Ejerudgift/md.: kr. 2.446

Dato: 27.08.2025



Beskrivelse:

Lige her i hjertet af Gjellerup med ganske kort afstand til indkøb, finder man denne dejlige ejerlejlighed, der netop er blevet sat i stand med bl.a. et helt nyt lækkert køkken og et nyere flot badeværelse. Ejerlejligheden her er beliggende i en særdeles velfungerende ejerforening, hvor der bl.a. er egen svømmehal, festlokale, fælles værksted og depot i kælderen. Derudover er der til denne ejerlejlighed en stor sydvendt altan med en dejlig udsigt fra forreste række. Der er parkeringspladser lige foran ejendommen til beboere og gæster.

INDRETNING:

Ejerlejligheden her i Præstehaven er lige til at flytte ind i og har de seneste år gennemgået en renovering. Senest i 2023 hvor der er lavet et lækkert nyt køkken fra Kvik Køkken. I køkkenet er der også den dejlig spiseplads med en fantastisk udsigt. Den skønneste, store stue med nyere troldekt lofter og flot afslebet trægulv. Herfra er der udgang til den store altan, hvor der er lagt nyt epoxy på gulvet i 2019. Lækkert badeværelse - fra 2019 - med smukke lyse klinker med gulvvarme, bruseniche med glasvæg og flot inventar fra HTH med lamelfronter i egetræ. Derudover er der også lavet plads til vaskemaskine og tørretumbler på badeværelset. Stort soveværelse med 5 faste skabe og udgang til altanen. Pæn entre med faste skabe.

Hvis du kunne tænke dig at blive en del af denne helt unikke ejerforening med fællesfaciliteter helt udover det sædvanlige og en ejerlejlighed, som er lige til at flytte ind i, så er det nu du skal slå til.

Ring til os allerede i dag - vi er klar til at fremvise ejendommen.

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: Anja Præstegaard Hansen

Ejendomsmæglerne - Thoustrup & Præstegaard

Thoustrup & Præstegaard
Østergade 29, st. tv., 7400 Herning
Tlf.: 52397669
bolig@thpr.dk - www.thoustrup-praestegaard.dk
Cvr.nr. 41133538

Adresse: Præstehaven 18A, 1. mf., Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 27031716
Ejerudgift/md.: kr. 2.446

Dato: 27.08.2025



God, lys opholdsstue



Pænt køkken fra 2023 med spiseplads



Soveværelse



Svømmehal i fællesareal

Ejendomsmæglerne - Thoustrup & Præstegaard

Thoustrup & Præstegaard
Østergade 29, st. tv., 7400 Herning
Tlf.: 52397669
bolig@thpr.dk - www.thoustrup-praestegaard.dk
Cvr.nr. 41133538

Adresse: Præstehaven 18A, 1. mf., Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 27031716
Ejerudgift/md.: kr. 2.446

Dato: 27.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 5 n Gjellerup By, Gjellerup
BFE-nr.: 328904
Ejl.nr.: 7
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.198.000 kr.
Grundværdi: 477.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 958.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 381.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 102 m²
- heraf boligareal: 91 m²
- heraf areal til andet: 11 m²

BBR-boligareal: 91 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, mrk: Siemens. Induktionskogeplade, mrk: AEG. Indbygget emhætte, mrk.: Thermex. Indbygningsovn inkl. damp og sousvide, mrk: Electrolux. Opvaskemaskine, mrk.: Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Ejendomsmæglerne - Thoustrup & Præstegaard

Thoustrup & Præstegaard
Østergade 29, st. tv., 7400 Herning
Tlf.: 52397669
bolig@thpr.dk - www.thoustrup-praestegaard.dk
Cvr.nr. 41133538

Adresse: Præstehaven 18A, 1. mf., Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 27031716
Ejerudgift/md.: kr. 2.446

Dato: 27.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen er en fælles forsikring for hele ejendommen. Køber indtræder i denne forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.290 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der indbetales a conto kr. 887,- pr. måned til vand og varme.

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 salgsoptillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ejendomsmæglerne - Thoustrup & Præstegaard

Thoustrup & Præstegaard
Østergade 29, st. tv., 7400 Herning
Tlf.: 52397669
bolig@thpr.dk - www.thoustrup-praestegaard.dk
Cvr.nr. 41133538

Adresse: Præstehaven 18A, 1. mf., Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 27031716
Ejerudgift/md.: kr. 2.446

Dato: 27.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.888	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.778	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	1.583	I alt	kr.	1.204.050
Ejerforening	kr.	19.032	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.		
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	72			
Ejerudgift i alt 1 år		29.353			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.523 md./ 78.281 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.223 md./ 62.674 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: 27.08.2025
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: 1/2 - 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.

Ejendomsmæglerne - Thoustrup & Præstegaard

Thoustrup & Præstegaard
Østergade 29, st. tv., 7400 Herning
Tlf.: 52397669
bolig@thpr.dk - www.thoustrup-praestegaard.dk
Cvr.nr. 41133538

Adresse: Præstehaven 18A, 1. mf., Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 27031716
Ejerudgift/md.: kr. 2.446

Dato: 27.08.2025

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:

Sælger oplyser, at der ikke overtages gæld udenfor købesummen.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 98/14595
Tinglyst fordelingstal: 98/14595
Adm. fordelingstal: 98/14595
Sikkerhed til e/f: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af nedenstående kommuneplan 2021-2032:

https://dokument.plandata.dk/11_10579902_1624440751437.pdf

Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af nedenstående lokalplan nr. 32.OF2.1 for et offentligt område ved Gjellerup Kirke og byplanvedtægt nr. 26 for Gjellerup-Kirkeby:

https://dokument.plandata.dk/20_1048627_APPROVED_1204275747965.pdf OG
https://dokument.plandata.dk/20_1048615_1605771604539.pdf

Lettere forurening:

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

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1973 lbnr. 1843-57 Vedtægter for ejerforening, Præstehaven, Ikke til hinder for prioritering AKT: 57_EA_528
Nr. 2 lyst d. 18.04.1973 lbnr. 2135-57 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 57_EA_528
Nr. 3 lyst d. 07.09.1973 lbnr. 16301-57 Dok om antenneanlæg til radio og tv mv Filnavn: 57_EA_528
Nr. 4 lyst d. 07.09.1973 lbnr. 16304-57 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, fjernvarme/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 57_EA_528
Nr. 5 lyst d. 30.04.1979 lbnr. 19711-57 Vedtægter for ejerforening, Præstehaven AKT: 57_EA_528
Nr. 6 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 919037-57 Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 57_AA_241
Nr. 7 lyst d. 27.09.1983 lbnr. 40541-57 Vedtægter for ejerforening, ændring AKT: 57_EA_528
Nr. 8 lyst d. 17.05.1991 lbnr. 13174-57 Vedtægter for ejerforening, påtegning AKT: 57_A2_50
Nr. 9 lyst d. 08.11.1995 lbnr. 45233-57 Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 57_EA_528

Brugsret og fællesfaciliteter:

Svømmehal, depotrum og fællesrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan ikke opnås, fordi realkreditlånet bliver reduceret med den tinglyste sikkerhed til ejerforeningen.