

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: Agerbjerg 47, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 45-X0002191
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Moderne villa i roligt kvarter i Herning

På en fredelig og lukket stikvej, hvorfra I er tæt på skole og dagtilbud, finder I denne villa på 218 kvm, som har en carport med et tilhørende værksted. Ejendommen har gennemgået en større renovering i 2007 og istandsættelse i 2016. Der er gulvvarme i stueetagen med undtagelse af værelserne, og med solceller på taget og en fordelagtig afregningsordning er der også taget hensyn til energiforbruget, hvilket sikrer en lav eludgift. Vinduerne er desuden løbende skiftet.

Det store køkken-alrum, som har åben forbindelse til stuen, er lyst og indrettet med et flot køkken med stilrene, hvide elementer. Forbindelsen mellem rummene gør, at det er et skønt samlingspunkt, hvor I også kan nyde den behagelige varme i gulvet.

Førstesalen er opdateret med nyt badeværelse i 2016, og samme år blev der lagt gulve i værelserne. Med denne fordeling af tre værelser og et badeværelse på hver etage er planløsningen fleksibel, da indretningen tilbyder mange anvendelsesmuligheder. Der er samtidig masser af praktisk opbevaring, hvilket understreger, at dette hus er oplagt til familien.

Udendørs kan I nyde en have, der er nem at vedligeholde, og en dejlig, delvist overdækket terrasse, som er perfekt til sommerens grillaftener. Den fine carport har et stort værksted i forlængelse, hvilket giver masser af opbevaringsplads og muligheder for kreative projekter.

Nærområdet byder på rolige gåture, plads til børneleg og ruter til hundeluftning, da der fra den lukkede vej er nem adgang til et grønt område lige i nærheden. I kommer også forbi disse på vejen til Engbjergskolen, som ligger få hundrede meter væk. Samtidig er både indkøb og dagtilbud inden for 700 meter, hvortil idrætsfaciliteter findes omtrent halvanden kilometer væk.

Ring på tlf. 40 70 74 00 for at booke en fremvisning.

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: Tina Andersen

Adresse: Agerbjerg 47, Snejbjerg, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 45-X0002191
 Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 3dh Snejbjerg By, Snejbjerg
 BFE-nr.: 4456546
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.228.000,00
 Grundværdi: 673.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.782.400,00
 Grundlag for grundskyld: 538.400,00

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

Tilbehør:

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

Miele emhætte. Whirlpool opvaskemaskine. Siemens køleskab. Bosch indbygningsovn. AEG induktion bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	900 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	129 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	89 m ²
Boligareal i alt:	218 m ²
Andre bygninger:	76 m ²
-heraf Carport	66 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
-heraf Drivhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

5.10.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 3A (D 718)

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Agerbjerg 47, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 45-X0002191
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025



Adresse: Agerbjerg 47, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 45-X0002191
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

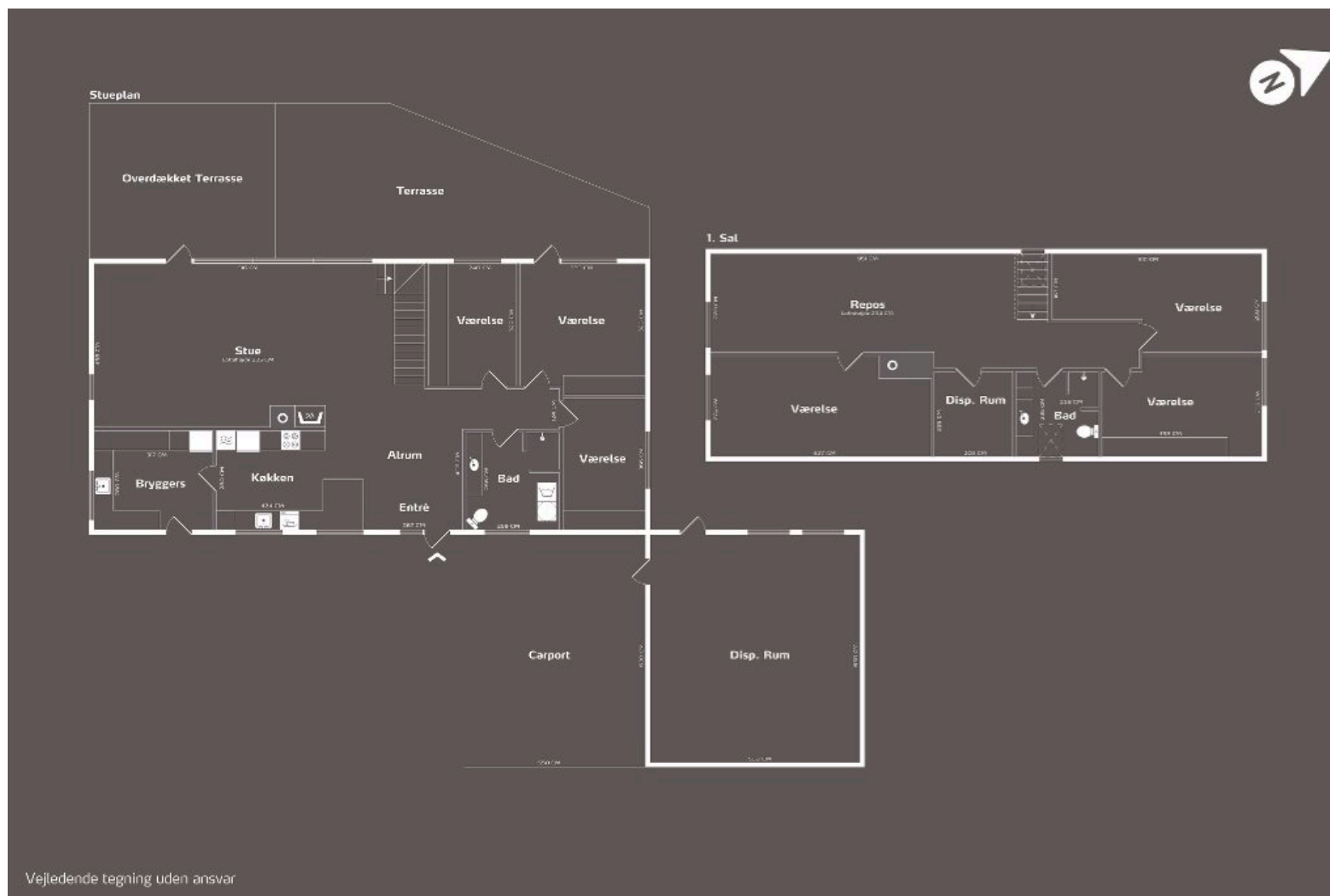
Dato: 22.4.2025



Adresse: Agerbjerg 47, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 45-X0002191
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025



Adresse: Agerbjerg 47, Snebjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: 45-X0002191
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Thisted forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.300,00 Forbrug: 23.210 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for 2024 udgør kr. 13.370,98**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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Agerbjerg 47, Snebjerg, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: 45-X0002191
 Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.090,24	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.330,16	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået	kr.	10.000,00
Husforsikring	kr. 7.703,10	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.017,50
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	15.050,00
Røtdebekæmpelse	kr. 103,37	I alt	kr.	2.233.067,50
Skorstensfejning	kr. 601,65	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.021,02			

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: 12.194 md./ 146.331 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.794 md./ 117.533 år v/ 25,89 %

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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Agerbjerg 47, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 45-X0002191
Ejerudgift/md.: kr. 2.085

Dato: 22.4.2025

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: