

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: Søndertorp 115, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024



Beskrivelse:

Moderniseret etplansvilla tæt på alt i Gjellerup

Adressen hedder Søndertorp 115, og I befinder jer i hyggelige Gjellerup, der har alt, hvad I skal bruge i forhold til skole, pasningstilbud, sportsfaciliteter, stisystemer og grønne områder. I disse fristende omgivelser skal I se et flot og moderne hjem, der fordeler sig over ét plan på 147 kvadratmeter. Glæd jer til Troldekt-lofter med spots, Kvik-inventar og andre lækre løsninger. Udenfor venter en dejlig og solrig have. Velkommen hjem.

Kom med ind i det store, åbne opholdsrum. Her skal I først og fremmest se det tidløse Kvik-køkken med hvidevarer i høj kvalitet inklusiv vinkøleskab. Akustikpanelerne ved alrummet sørger sammen med lofterne for det rette lydklima, mens lyset er sikret takket være de mange vinduer mod syd. Stueafsnittet indrettes nemt med den store sofa.

Kvik står også bag elementerne i bryggerset og skabene på værelserne. Det giver en klar, rød tråd i indretningen, og huset føles derfor meget harmonisk og sammenhængende. De fire værelser ligger i samme afsnit som badeværelset med bruser og gæstetoiletet fra 2021. Planløsningen er med andre ord ideel til familielivet.

Fra stuen er der direkte tilgang til terrassen, der orienterer sig mod det solrige syd. Der er masser af plads til at være mange samlet, og takket være halvmuren er I dejligt afskærmede. I får også velplejede græsarealer, en carport og et redskabsskur.

Nærmiljøet er bundet godt sammen af stisystemer, der gør det både nemt og trygt at komme omkring. Lindbjergskolen ligger 500 meter fra matriklen, og der er cirka samme afstand til daginstitution og byens imponerende sports- og halfaciliteter. Indkøbene klares også tæt på, og når det kommer til jeres fritid, så kan den oplagt tilbringes ved de grønne, rekreative områder med både søer og Herningsholm Å.

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: Søndertrup 115, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024



Adresse: Søndertrup 115, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024



Adresse: Søndertrup 115, Gjellerup, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
 Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024



Adresse: Søndertorp 115, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 12da Gjellerup By, Gjellerup
BFE-nr.: 4440616
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.999.000,00
Grundværdi: 727.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.599.200,00
Grundlag for grundskyld: 581.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	846 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	147 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Carport	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

7.5.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fællesantenne
18.11.1982 Dok om luftfartshindringer mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Witt emhætte. LG amerikaner køle/fryseskab. Siemens opvaskemaskine. Siemens indbygningsovn. Witt bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søndertrup 115, Gjellerup, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.500,00 Forbrug: 15.010 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: C

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.

Adresse: Søndertrup 115, Gjellerup, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 45-X0002067
 Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.155,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 5.758,00	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring 2024	kr. 4.559,08	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Tinglysningsafgift skøde
Grundejerforening	kr. 1.150,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.815,50	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.696 md./ 164.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.975 md./ 131.700 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: 6.11.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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/landingsside>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Søndertrup 115, Gjellerup, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.445.000

 Sagsnr.: 45-X0002067
 Ejerudgift/md.: kr. 1.818

Dato: 6.11.2024

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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.482.179,93	1.482.179,93	1.408.886,13	DKK	3,00	88.869,28	27,75	8.03				