LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

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: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000
Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148
Dato: 7.8.2022



Beskrivelse:

Nem etplansvilla i Kibæk

I det skønne lokalsamfund Kibæk finder du indkøb og togstation, ligesom byen ligger bare 15 minutters kørsel fra Herning. Her kan du overtage denne etplansvilla, der lige er noget for førstegangskøberen eller bare dig, som søger et nemt hjem. Boligen har nemlig en fordelagtig grundplan med et rummeligt, åbent opholdsmiljø, et godt soveværelse, et bryggers og et badeværelse med bruseniche. Haven er nem og overskuelig, den byder også på en dejlig terrasse.

Stuen har en dejlig størrelse, hvilket gør den til en fornøjelse at indrette med flere opholdsafsnit. Tilmed får rummet en skøn mængde sollys via de sprossede vinduer og den fine, matchende terrassedør. Videre er der åben forbindelse til det klassiske, U-formede køkken, hvor du endda kan arrangere en lille spisekrog.

Glæd dig til at indrette værelset, hvor du bekvemt finder plads til garderoben foruden dobbeltsengen. Tilmed har rummet en havedør, som bliver rigtig skøn på de varme sommernætter. Du skal også se badeværelset, der er udført med bruseniche og gulvvarme, og endelig er bryggerset med håndvask og vaskemaskine en praktisk detalje.

Haven består af en nem og regulær græsplæne sammen med en indhegnet terrasse. Den varierede beplantning bidrager til stemningen. Garagen er endnu en bonus.

I Kibæk finder du flere supermarkeder, ligesom byen har både skole og daginstitution såvel som bibliotek, idrætshal, lægehus og apotek. Kort sagt byder det aktive lokalmljø på alt det praktiske, du måtte få brug for i hverdagen. Det gælder selvfølgelig også togstationen, der letter livet for pendleren. Endelig kan du se frem til alt det grønne i og omkring byen, som er ideelt til løberuter eller spadsereture.

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

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000
Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148
Dato: 7.8.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Vurderingsmeddelse
Kommune: Herning Kommune
Matr.nr.: 43DG Kibæk By, Assing
BFE-nr.: 4433102
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1961

Arealer

Grundareal udgør:	497 m^2
Grundareal ifølge: Tingbogen	
Hovedbyg.bebyg.areal:	85 m^2
Kælderareal:	0 m^2
Udnyttet tagetage:	0 m^2
Boligareal i alt:	85 m^2
Andre bygninger:	21 m^2
-heraf Garage	21 m^2
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 28-04-2022	

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 530.000,00
Heraf grundværdi: 188.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 399.000,00
Grundskatteloftsværdi: 193.500,00

Tilbehør:

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

Emhætte. Bosch opvaskemaskine. Wasco køleskab. Kvik indbygningsovn. Bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

22.10.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr 9A Forprioritet
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148

Dato: 7.8.2022





LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148

Dato: 7.8.2022





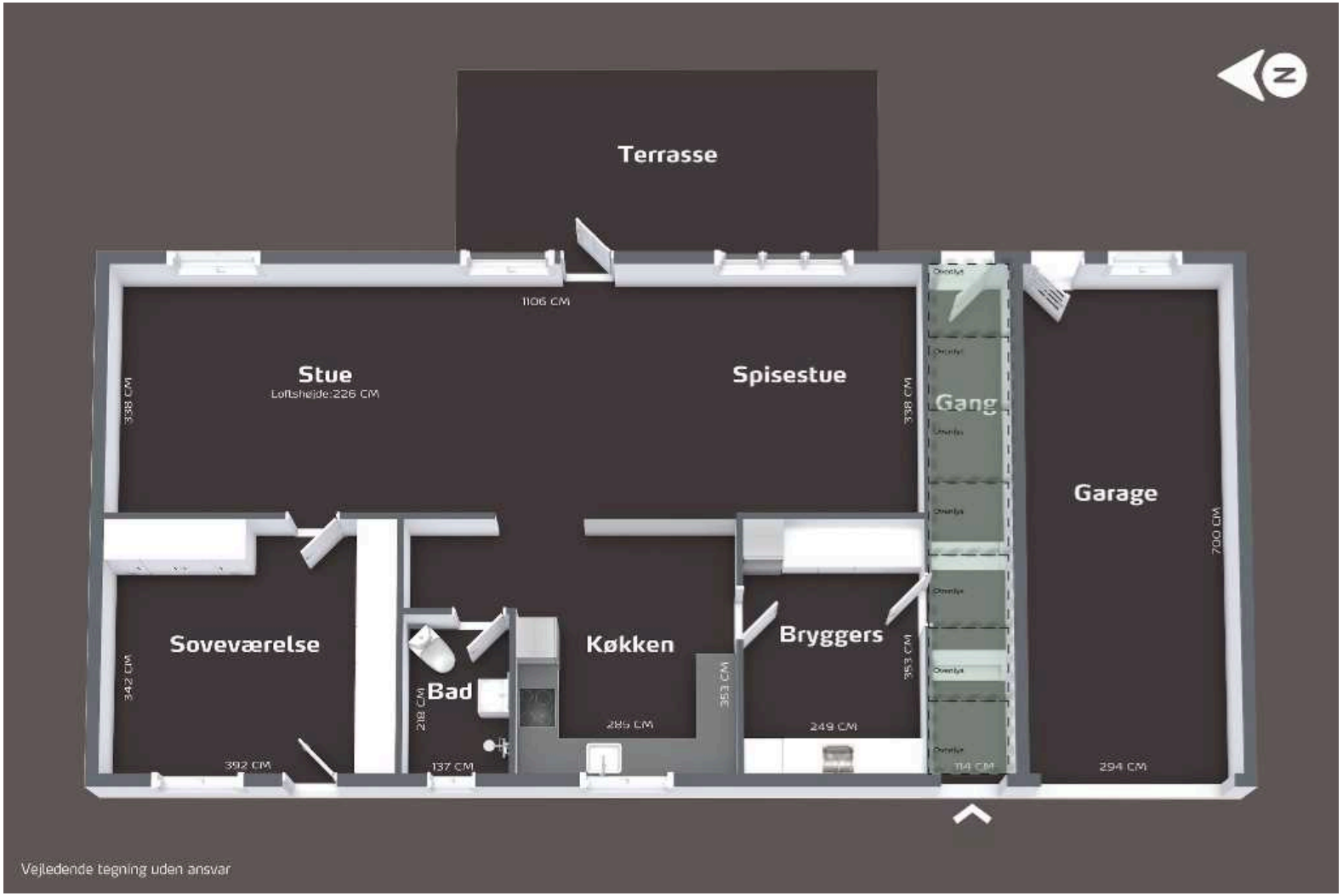



LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148

Dato: 7.8.2022



LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000
Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148
Dato: 7.8.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.100,00 Forbrug: 17.370 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for 2021 udgør kr. 7.638,13

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148

Dato: 7.8.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	3.670,80
Ejendomsskat 2022	3.863,75
Husforsikring	4.010,55
Renovation	2.192,50
Rottebekæmpelse	39,56
Ejerudgift i alt 1. år:	13.777,16

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	745.000,00
Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået	10.000,00
Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.961,50
Tinglysningsafgift	6.250,00
I alt	767.211,50

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.841 md./ 46.093 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.087 md./ 37.049 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.
Beregningsdato for realkreditlån: 7.8.2022. 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: 1/10 - 1/4. **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

LokalBolig
LOKALBOLIG HERNING APS
Rolighedsvej 30 st th · 7400 Herning
Tlf. 40 70 74 00
herning@lokalbolig.dk
CVR 37401331

Adresse: Kastanie Alle 37, 6933 Kibæk
Kontantpris: 745.000

Sagsnr.: 45-X0001386
Ejerudgift/md.: 1.148

Dato: 7.8.2022

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening