

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: Sorøvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Byg om eller byg nyt i den østlige del af Herning

På Sorøvej 5 i Herning finder du denne fine, mindre villa. Her får du en lille, nem grund og gode muligheder for enten at bygge om eller bygge nyt, så du kan skabe et hjem efter dine drømme. Velkommen til.

Der er tale om en klassisk bungalow fra 1939 med 71 kvadratmeter i stueplanet og 71 bonuskvadratmeter i kælderen. Selve stueplanet er indbydende med trægulve, et flot, hvidt køkken, en stor stue, et soveværelse med skabsvæg og et badeværelse. Drømmer du om flere anvendelige kvadratmeter, er det oplagt at renovere kælderen.

Det naturlige omdrejningspunkt er stuen, hvor lyset strømmer ind fra begge ender. Her er god plads til at arrangere spisebordet og sofagruppen, og det er muligt at etablere en terrasse med nedgang til haven.

Den 401 kvadratmeter store grund er nem at holde, da den hovedsageligt er anlagt med fliser og enkelte bede, der skaber et charmerende udemiljø.

Du bosætter dig centralt i byen med korte afstande til hverdagens fornødenheder og grønne, rekreative åndehuller. Under ti minutter på gåben leder til indkøbsmuligheder, mens det tager samme tid at nå Herning Station og Herning Centret på cykel. Når du skal koble af, drager du mod Mindeparken, og endelig har du nem adgang til motorvejen, når der skal pendles.

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: Sorøvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025



Adresse: Sorøvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

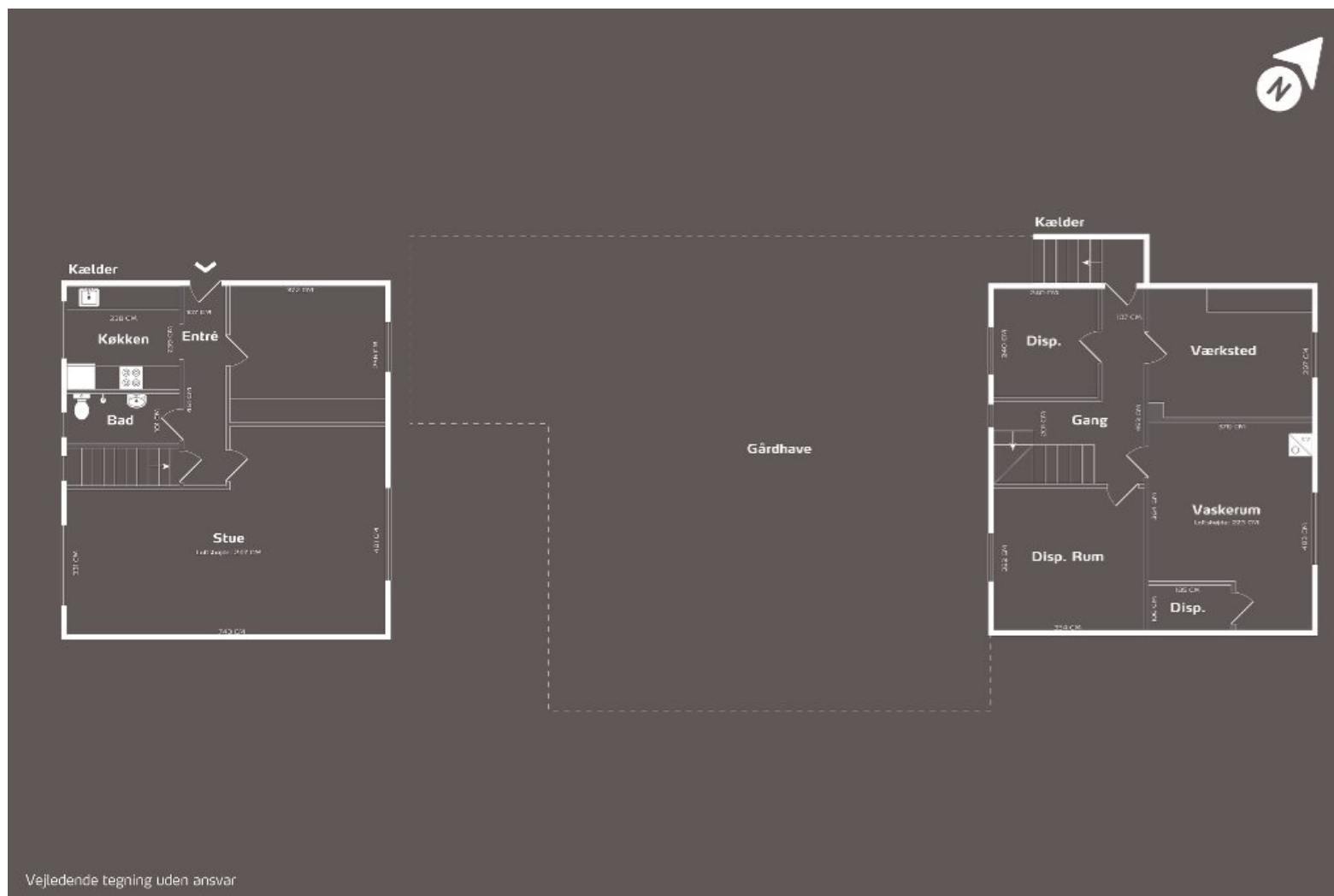
Dato: 5.5.2025



Adresse: Sorøvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025



Adresse: Sorøvej 5, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
 Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 1di Herningsholm, Herning Jorder
 BFE-nr.: 5703777
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.476.000,00
 Grundværdi: 863.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.800,00
 Grundlag for grundskyld: 690.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	401 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	71 m ²
Kælderareal:	71 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	71 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer i køkkenet medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sorøvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000Sagsnr.: 45-X0002068
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025

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

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.802,00 Forbrug: 22.710 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:**Om forurening:**

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Sorøvej 5, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
 Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.022,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 6.834,96	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring	kr. 4.649,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 66,17	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 19.764,71	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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.204 md./ 86.443 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.784 md./ 69.409 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: 5.5.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Sorøvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 45-X0002068
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 5.5.2025

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: