

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: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 6.6.2025



Beskrivelse:

Moderniseret lejlighed nær bymidte og park

Kom med indenfor i denne indbydende lejlighed, som ligger skønt i centrum af Herning få skridt fra Vestre Anlæg. Der er tale om en lys og rummelig lejlighed med køkken-alrum, dagligstue, to værelser og et badeværelse. Hele herligheden blev renoveret i 2017 og fremstår derfor fuldkommen indflytningsklar. Samme år blev vinduerne, som er af træ/alu, udskiftet. Endelig kan I nyde udelivet på en sydvendt altan fra 2021, og der medfølger sågar to store kælderrum foruden et fælles vaskerum.

Entréen er i åben forbindelse med køkken-alrummet og stuen, som begge udgør skønne opholdsrum med plads til samvær. Bemærk akustiklofterne, de gennemgående gulve og glatte vægge, der sammen med det moderne køkken og lysindfaldet bidrager til den behagelige atmosfære i hjemmet.

Med to store værelser får I flere indretningsmuligheder, så I udover et soveværelse kan skabe et rum til hobbyer, arbejdsplads eller overnattende gæster. Der er også fine forhold på det lækre, nye badeværelse. Altanen danner en dejlig ramme om udelivet. Her kan I nyde solen fra morgen til aften, ligesom I får udsigt over nærområdet. I kan også gå lige ud i de naturskønne omgivelser i Vestre Anlæg, hvor der er mere plads til sommerens aktiviteter.

I bosætter jer i rolige omgivelser på en stille vej tæt på alle byens fristelser. På et øjeblik når I butikker, spisesteder og alskens øvrige fornøjelser og fornødenheder til fods, heriblandt Herning Station. Samtidig breder naturen sig lige syd for Herning centrum, hvor Vestre Anlæg og Knudmose indbyder til gåture, løbeture og andre aktiviteter i hverdagen.

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: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

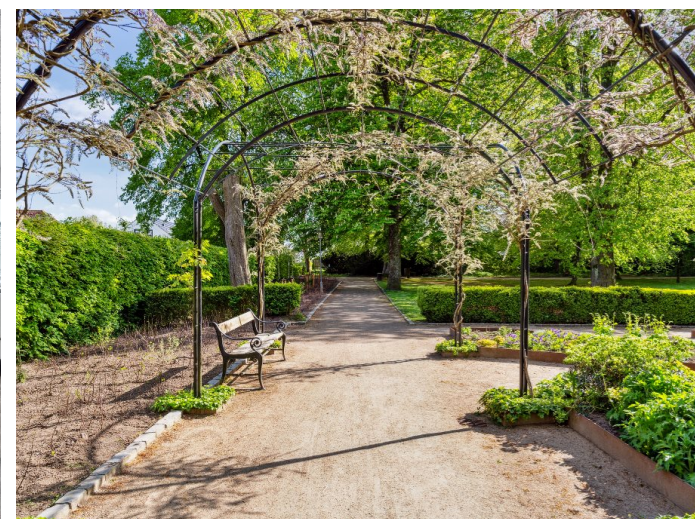
Dato: 6.6.2025



Adresse: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

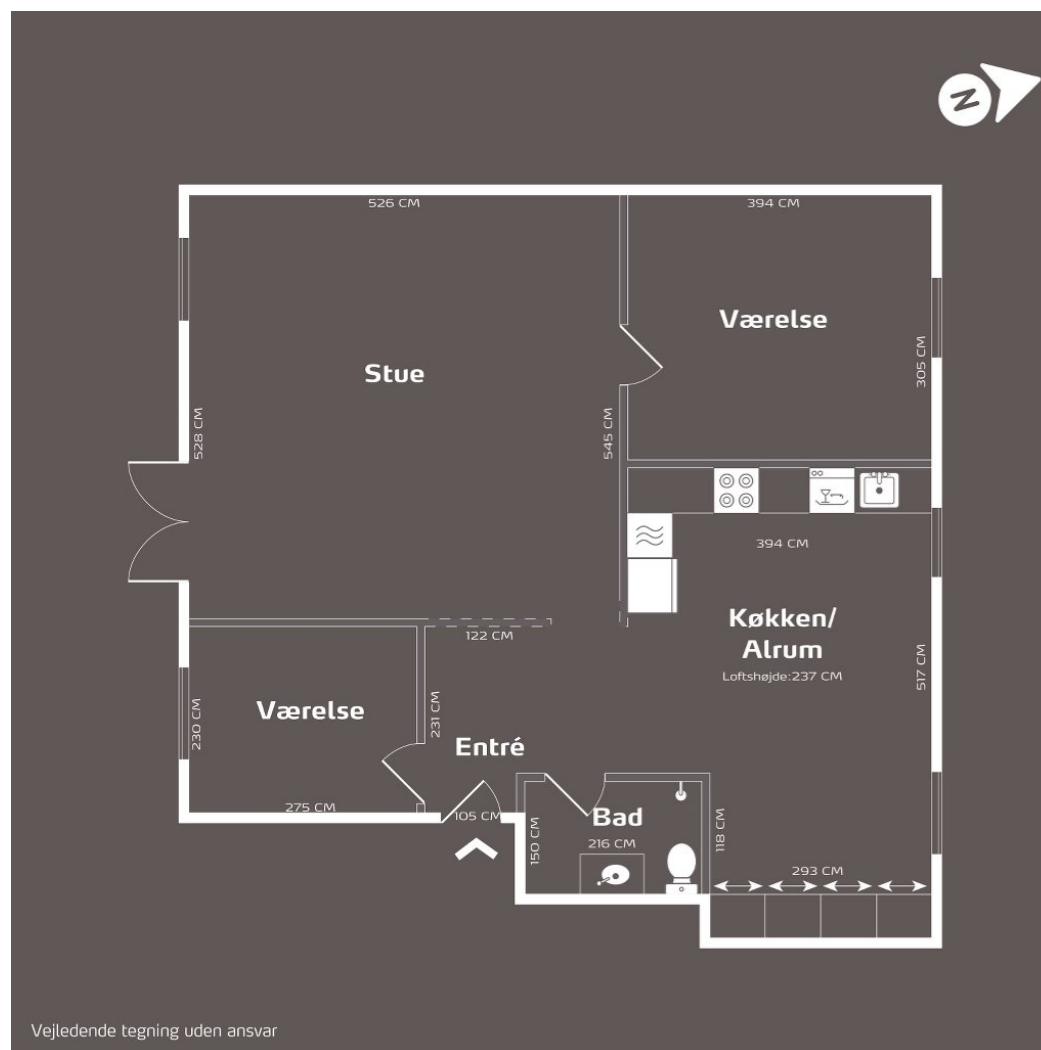
Dato: 6.6.2025



Adresse: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 6.6.2025



Adresse: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 6.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ideel anpart (ejerlejlighed)
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 1147h Herning Bygrunde
BFE-nr.: 5698420
Ejerl.nr.
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 7.000.000,00
Grundværdi: 2.764.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 108.235,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Emhætte. Bosch køle/fryseskab. AEG opvaskemaskine. Bosch indbygningsovn. Siemens induction bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 93 m²
BBR-boligareal: 93 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal: 1/8
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

29.3.1960 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
6.3.1961 Interessentskabskontrakt som raadighedsindskrænkning mv 57_B_410
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
 Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 6.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.739,76

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Nej

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: JA

Husdyr: JA - mindre husdyr

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 1/8

Sikkerhed til samejet: Nej

Forhøjelse? Nej, skal der etableres sikkerhed? Nej

Fællesudgift dækker flg. udgifter: Ejendomsskatter, renovation, rottebekæmpelse, ejendomsforsikringer, reparation/vedligeholdelse, haveanlæg/renholdelse, regnskabsassistance, porto og gebyrer m.v., vand- og afledningsafgift, varme i kælder og varmeregnskab.

Brugsret og fællesfaciliteter: Vaskerum og tørrerum. 2 depotrum til lejligheden i kælderen.

Tinglyst areal:

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

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 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: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
 Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 6.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 552,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 0,00	Købers omkostninger til egen rådgiver
Fællesudgifter	kr. 24.000,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.552,00	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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.981 md./ 95.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.414 md./ 76.973 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: 6.6.2025. 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: 1/10 - 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

Adresse: Enghavevej 20, 1. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 45-X0002128
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 6.6.2025

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: