

Salgsopstilling

Formulærens 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: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025



Beskrivelse:

Rækkehus med store værelser og egen have

I den fredelige og familievenlige bebyggelse på Strynøvej finder I dette charmerende rækkehus med egen have. Ejendommen er opført i halvandet plan og byder på en velindrettet bolig på 128 kvadratmeter. Her er plads til hele familien med tre rummelige soveværelser, et praktisk gæstetoilet og et velindrettet badeværelse – alt sammen indrettet for at gøre hverdagen så komfortabel som muligt.

Husets hjerte er den rummelige og lyse stue, der nemt kan indrettes med både spiseplads og hyggeligt sofaområde. De brede vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, mens terrassedøren giver direkte adgang til haven – perfekt til både afslapning og udeliv. Ved siden af stuen ligger det praktiske og funktionelle køkken med gode opbevaringsmuligheder og rigelig arbejdsplads, der gør madlavningen til en fornøjelse.

Stueplanet rummer desuden et praktisk gæstetoilet, et bryggers og en fordelingsgang med indbygget garderobeplads. På førstesalen finder I boligens private værelsesafdeling, hvor alle tre værelser byder på god plads. To af værelserne er desuden udstyret med indbyggede skabe, der giver ekstra opbevaringsmuligheder. Etagens badeværelse er rummeligt og funktionelt med en muret bruseniche og moderne skuffeinventar, der sikrer et stilfuldt og praktisk udtryk.

Den hyggelige og lukkede have vender ideelt mod syd, hvilket sikrer jer masser af solrige timer året rundt. Uderummet er nemt at vedligeholde og byder på en græsplæne, dekorative stenbæde samt en fliseterrasse, der er perfekt til at indrette med havemøbler, grill og parasol. Foran huset finder I yderligere et terrasseområde samt et praktisk skur, der giver god plads til opbevaring af cykler, haveredskaber og lignende.

I bosætter jer i et roligt og familievenligt kvarter med legepladser, grønne områder og en hyggelig bålplads lige i nærheden. Hverdagen bliver let at overskue med kort gåafstand til flere supermarkeder og cykelafstand til Hammerums skoler. Byen byder desuden på pasningstilbud og et væld af fritidsaktiviteter, herunder idrætshal, friluftsbad og rideskole. Fra Hammerum Station er der gode bus- og togforbindelser, og med bil tager det kun cirka ti minutter at nå Herning.

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: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025



Adresse: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
 Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025



Adresse: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025



Adresse: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
 Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 2bs Hammerum By, Gjellerup
 BFE-nr.: 330676
 Ejerl.nr. 17
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.062.000,00
 Grundværdi: 270.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 849.600,00
 Grundlag for grundskyld: 216.000,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Emhætte. Blomberg opvaskemaskine. Blomberg køleskab. Siemens indbygningsovn. Siemens bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 151 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
 BBR-boligareal: 128 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 8/361
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f:
 I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.4.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 9.7.1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Vedr 1B
 26.1.1967 Dok om vej mv 57_R_602
 8.9.1967 Dok om oversigt mv 57_R_602
 16.12.1969 Dok om pligt til opførelse af mur samt af jordstrimmel mv 57_R_602
 28.8.1970 Dok om transformerstation/anlæg mv 57_R_602
 22.9.1970 Dok om oversigt mv 57_R_602
 2.11.1973 Dok om ordensregler mv 57_R_602
 2.11.1973 Vedtægter for ejerforening, Østerbo 57_R_602
 1.12.1977 Dok om byggelinier mv, Vedr 1AÆ
 10.12.1996 anm hæftelser Dok. om kloakanlæg m.v.
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

P-plads

Fælles cykelrum, legeplads, gæsteparkering, bålplads samt grønne områder samt trillebør og enkelte haveredskaber, som man kan låne en dag ad gangen. Derudover har ejerforeningen en trailer, som man kan låne en dag ad gangen (se kalender i garage nr. 1). 3 gange om året stiller ejerforeningen en container til haveaffald som ejerne kan benytte sig af.

Adresse: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
 Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025

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 varmekonsum:
 Udgift kr.: 8.100,00 Forbrug: 9.330 kWh
 Udgiften er beregnet i år: 2024
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: 2024
 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: JA - Er forpligtet til at informere bestyrelsen om hvem boligen udlejes til.
 Husdyr: JA - Under almindelig hensynstagen til de øvrige beboere

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: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 45-X0002125
 Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.332,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 2.138,40	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Renovation	kr. 2.192,50	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 83,27	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Grundfond	kr. 5.000,00	I alt
Fælles udgifter	kr. 400,00	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.147,13	

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.114 md./ 73.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.909 md./ 58.904 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: 7.4.2025. 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Strynøvej 3, Hammerum, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.095.000

 Sagsnr.: 45-X0002125
 Ejerudgift/md.: kr. 1.179

Dato: 7.4.2025

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:
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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	668.000,00	668.000,00	671.119,56	DKK	3,88	30.648,48	21,25	2.87			Nej	