

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: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
Ejerudgift/md.: 1.859

Dato: 7.8.2022



Beskrivelse:

Nyere, moderne villa midt i Herning

I 2020 blev denne moderne etplansvilla opført på en central beliggenhed i Herning. I kan se frem til fortrinlige rammer, hvor materialer af høj kvalitet og suveræne løsninger er at finde fra yderst til inderst. Planløsningen er veltilrettelagt, og således får I glæde af blandt andet fire værelser og et stort, lyst opholdsrum. Ude venter en nem, men ikke desto mindre solrig have.

Hjemmet centrerer sig omkring det karakteristiske alrum, der på hver side flankeres af henholdsvis et elegant Svane-køkken med kvalitets hvidevarer fra Liebherr og Die Dietrich, og stuen. Her er højt til loftet, og ind gennem vinduerne modtages et fremragende lysindfald. Køkkenet er gjort i røget eg med tilhørende stenbordplade.

Det samlede beboelsesareal er på 176 kvadratmeter, og foruden opholdsrummet tilgodeses I af fire værelser, hvoraf forældresuiten er udført med både walk-in-closet og eget badeværelse med dobbelt brus. Endnu et badeværelse og et bryggers afrunder hele herligheden. Bemærk desuden, at huset er udstyret med et integreret Bluesound-højtalesystem.

På hele den sydvendte side af huset og ved den østvendte gavl har I fornøjelsen af store terrasser. Baghaven er anlagt i en enkel stil, og endelig er der ved indkørslen en carport med tilhørende cykelskur og redskabsskur.

Adressen hedder Hans Egedes Vej 32, og fra jeres fremtidige bopæl på en fredelig villavej har I hverken langt til alt det, der får dagligdagen til at gå op i en højere enhed, eller midtbyens mange muligheder. Inden for en radius af bare 900 meter finder I flere skoler, pasningstilbud og indkøb, ligesom I er tæt på grønne områder.

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: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
 Ejerudgift/md.: 1.859

Dato: 7.8.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Ifølge: Vurderingsmeddelse
 Kommune: Herning Kommune
 Matr.nr.: 1XF Herningsholm, Herning Jorder
 BFE-nr.: 5704242
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2020

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Offentlig ejendomsværdi: 960.000,00
 Heraf grundværdi: 411.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 750.000,00
 Grundskatteløftsværdi: 422.500,00

Arealer

Grundareal udgør:	605 m ²
Grundareal ifølge: Tingbogen	
Hovedbyg.bebyg.areal:	176 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Andre bygninger:	56 m ²
-heraf Carport	56 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 09-05-2022	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

29.1.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, byggelinier mv
 11.5.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 18.11.1982 Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 2D Forprioritet
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

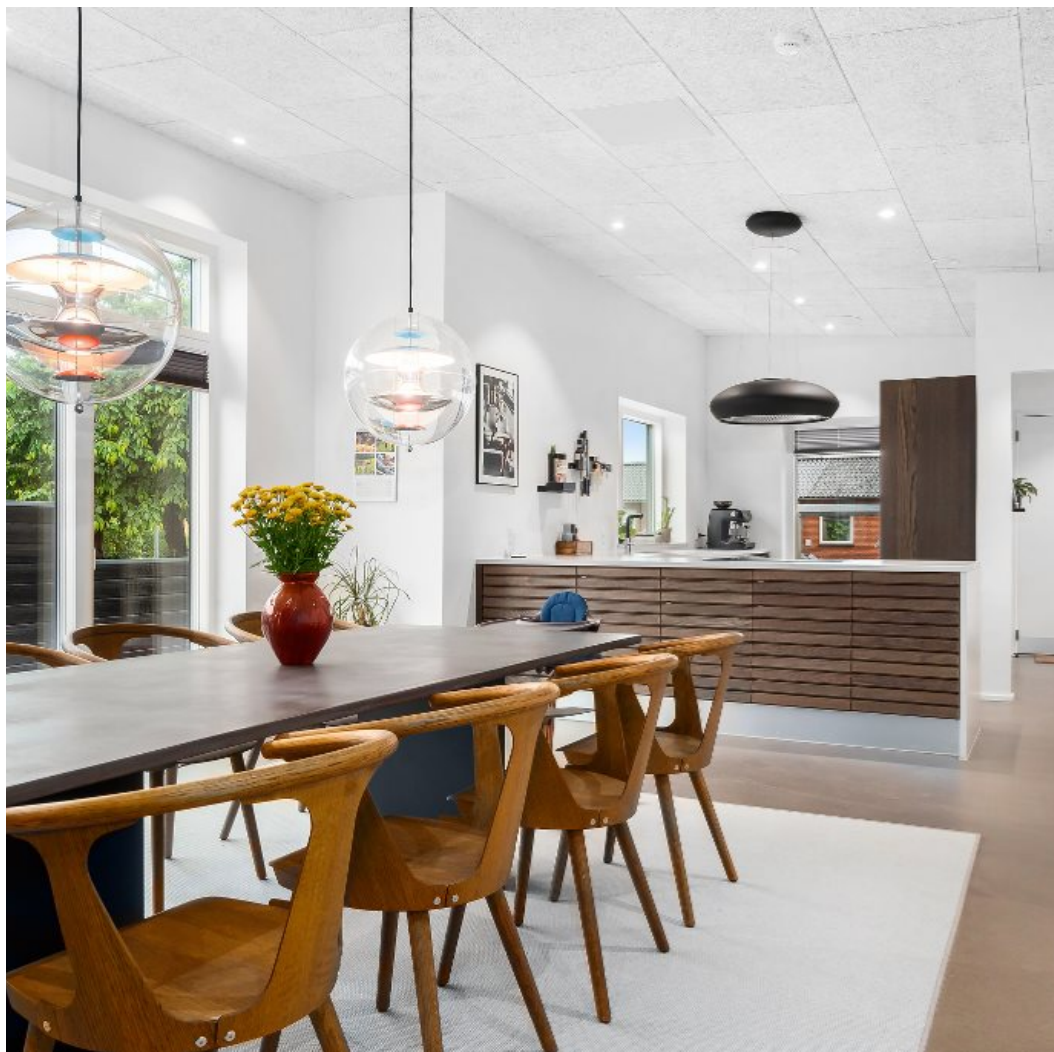
Liebherr Køleskab. Liebherr Fryser. Liebherr vinkøler. DeDietrich Indbygningsovn. DeDietrich Micro-combiovn. Emhætte.
 Bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
Ejerudgift/md.: 1.859

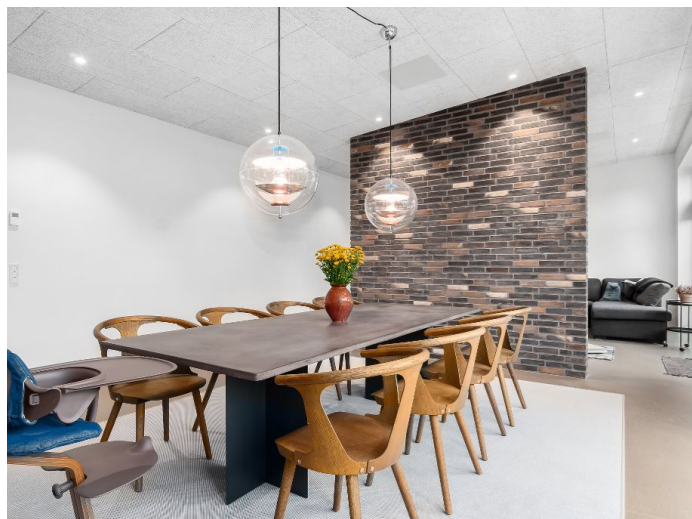
Dato: 7.8.2022



Adresse: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
 Ejerudgift/md.: 1.859

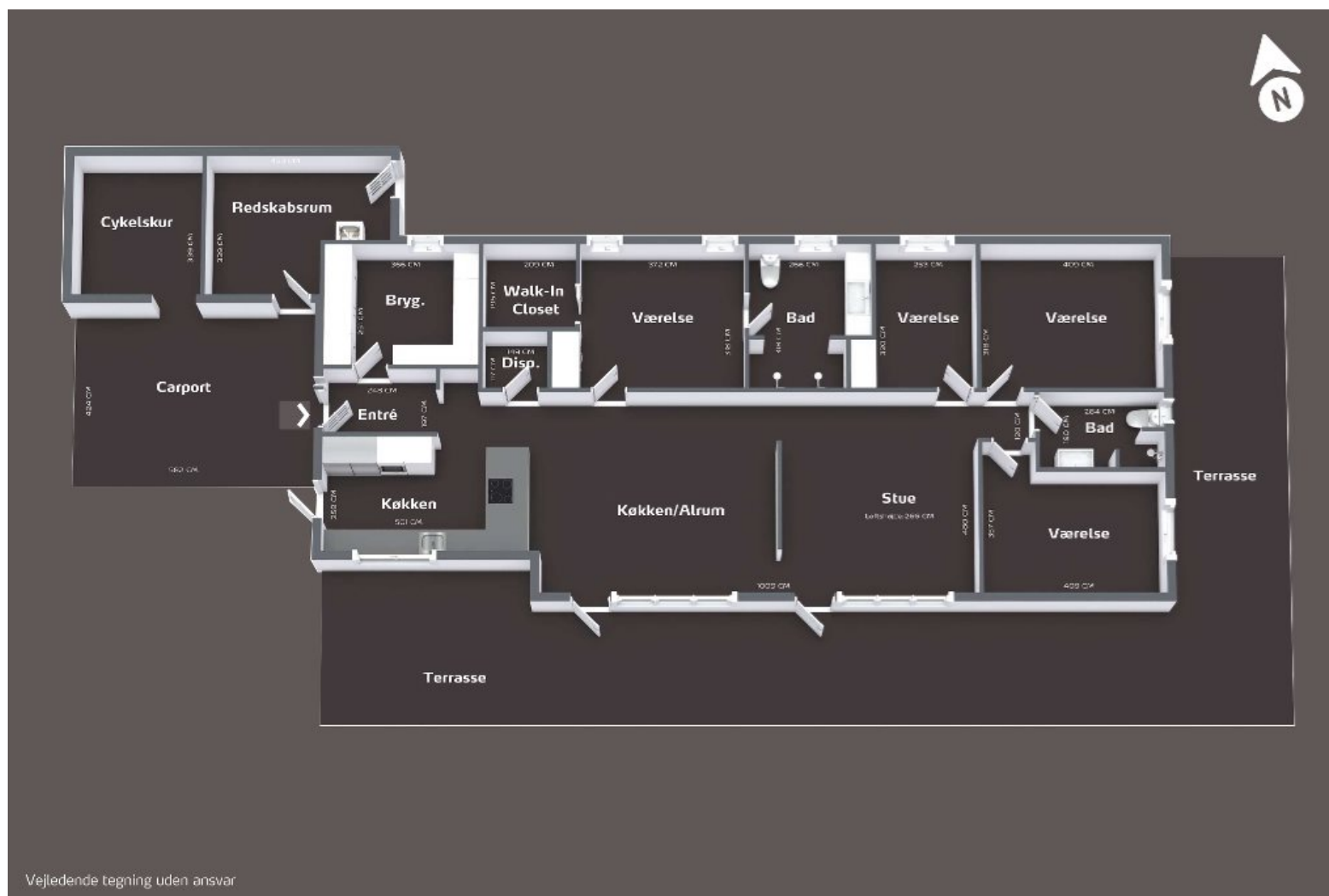
Dato: 7.8.2022



Adresse: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
 Ejerudgift/md.: 1.859

Dato: 7.8.2022



Adresse: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
Ejerudgift/md.: 1.859

Dato: 7.8.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.491,00 Forbrug: 5.830 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

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 rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2015

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.

Adresse: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 45-X0001403
 Ejerudgift/md.: 1.859

Dato: 7.8.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.900,00	Kontantpris/udbetaling	4.495.000,00
Ejendomsskat 2022	8.437,83	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået	10.000,00
Husforsikring	3.636,70	Halv ejerskifteforsikringspræmie	9.482,50
Renovation	3.261,25	Tinglysningsafgift	28.750,00
Rottebekæmpelse	71,65	I alt	4.543.232,50
Ejerudgift i alt 1. år:	22.307,43	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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.955 md./ 275.463 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.453 md./ 221.431 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

Adresse: Hans Egedes Vej 32, 7400 Herning
 Kontantpris: 4.495.000

 Sagsnr.: 45-X0001403
 Ejerudgift/md.: 1.859

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 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	Anden lånetype	2.789.000,00	2.789.000,00	2.599.348,00	DKK	2,50	163.274,37	30,00				Nej	