

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: Bellisvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Velholdt etplansvilla i attraktivt kvarter

Tæt på centrum finder du denne skønne murstensvilla, som byder på 149 veludnyttede kvadratmeter. Ejendommen fra 1982 er løbende blevet opdateret, og du kan derfor glæde dig til en skøn udestue fra 2003/2004, udskiftede træ-/alu-vinduer fra 2018/2020 og et betontag, der også er skiftet inden for de seneste år. Stern og vindskeder er blevet zinkinddækket. Indenfor får du et dejligt køkken-alrum, fire værelser og et stilrent badeværelse. Udenfor venter en carport på 40 m² og en velanlagt sydvendt have med et hyggeligt gårdmiljø.

Kvalitetstiden nydes i husets mange indbydende opholdsmiljøer. I det store køkken-alrum er der god plads til spisebordet, og herfra kan du åbne en fransk dør ind til den lyse stue, som du hurtigt indretter med sofagruppe og bogreoler. Fra køkken-alrummet får du også adgang til en fin udestue på 21 m², som har gulvvarme og kan anvendes hele året.

For få år siden blev der lavet et nyt, moderne badeværelse med gulvvarme og en flot bruseniche. Herudover byder boligen på et praktisk bryggers og fire gode værelser, hvor både børn og voksne finder et sted at sove.

De solrige dage nyder du i gårdmiljøet på den store, vestvendte terrasse, hvorfra du har udsyn til en hyggelig have med bede og græs. Til boligen hører også en rummelig carport med et indbygget skur til haveredskaber.

Din nye adresse ligger i et kvarter, hvor mange familier ønsker at bo, da naturen og alle hverdagens fornødenheder er inden for rækkevidde. I gåafstand har du både Brændgårdskolen, Midtjyllands Kristne Friskole, pasningstilbud, indkøb og ikke mindst gågaden, som giver adgang til alverdens butikker, restauranter og charmerende caféer. Er du pendler, kan du køre til motorvejen knap fire kilometer herfra eller tage toget fra byens station.

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.

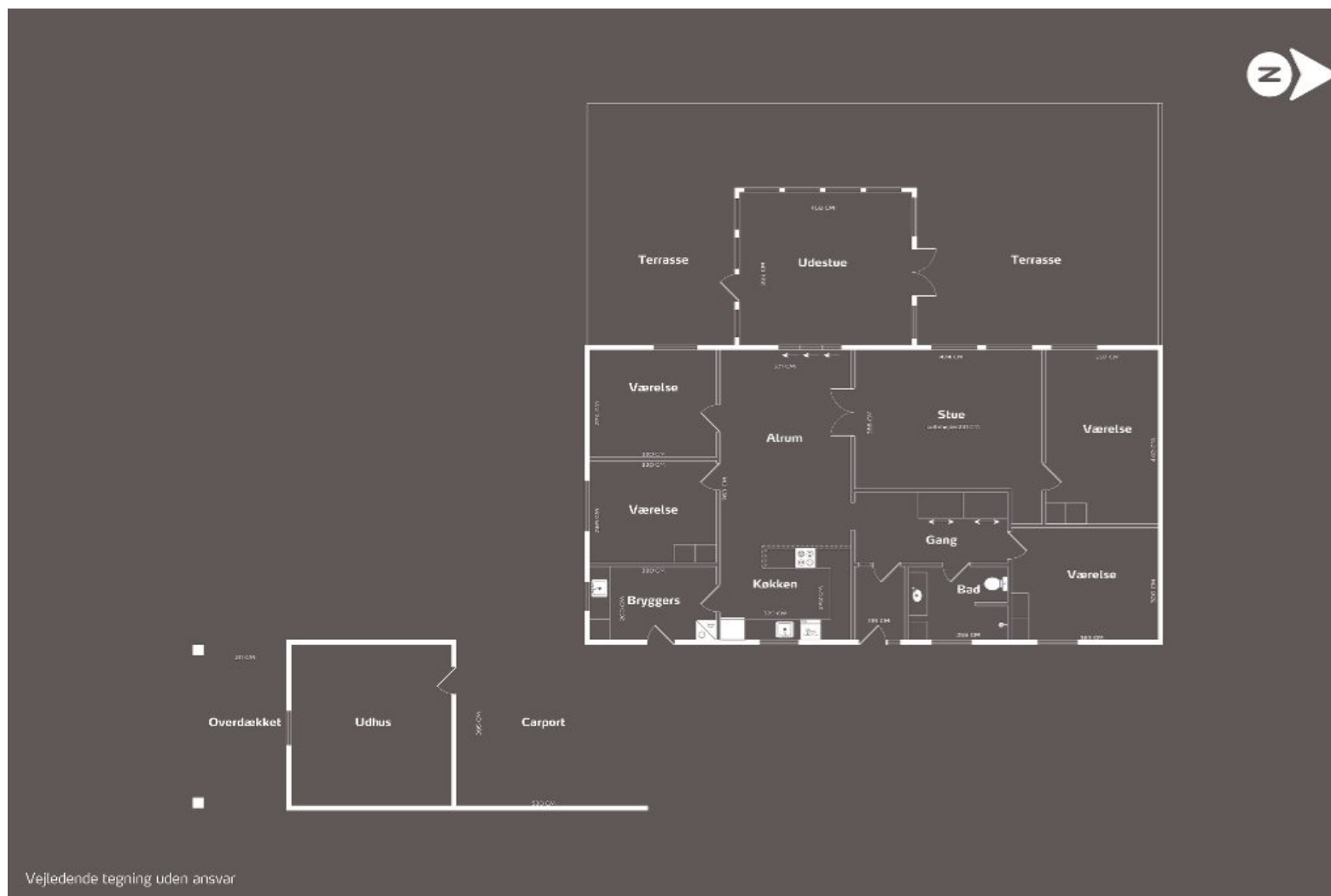
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Andersen

Adresse: Bellisvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bellisvej 17, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
 Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bellisvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025



Adresse: Bellisvej 17, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
 Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 1226eh Herning Bygrunde
 BFE-nr.: 5698704
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1982

Arealer*

Grundareal udgør:	725 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	149 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
-heraf Carport	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.306.000,00
 Grundværdi: 1.295.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.844.800,00
 Grundlag for grundskyld: 1.036.000,00

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

Tilbehør:

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

Siemens induktions elkomfur. Trepol emhætte. Bauknecht køle/fryseskab. AEG opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bellisvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900,00 Forbrug: 14.250 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum for 2024 udgør kr. 10.516,21

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om forurening:

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

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: Bellisvej 17, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 45-X0002217
 Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 9.408,48	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 10.256,40	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring	kr. 4.277,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 101,57	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.235,95	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.944 md./ 179.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.004 md./ 144.044 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: 22.4.2025. 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: Bellisvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 45-X0002217
Ejerudgift/md.: kr. 2.186

Dato: 22.4.2025

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: