

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: Rughaven 3, Snebjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025



Beskrivelse:

Renoveret etplansvilla med god indretning i Snebjerg

I Snebjerg får I et dejligt landsbyliv med adgang til alle hverdagens praktiske fornødenheder, og det hele ligger i gåafstand fra denne rødstensvilla. Boligen er opbygget i ét plan, og hjemmet er løbende moderniseret. Der er skiftet gulve fra 2007 og frem, Kvik-køkkenet er fra 2019, og badeværelset er opdateret i 2022, ligesom al kloakering er fornyet. Udover de 170 kvm får I også et bryggers, der ikke er en del af boligarealet, samt en garage. Huset har træ/alu-vinduer fra Rational.

Køkkenet præsenterer sig i en hvid, nordisk stil med gode funktioner såsom de to ovne i arbejdshøjde. Der er akustikloft, og det fortsætter videre til alrummet og stuen, hvor sidstnævnte er en del af tilbygningen, og her er loftet ført til kip. Dobbeltøre skaber harmoni med udearealet, og derudover har opholdsmiljøet generelt et herligt lysindfald.

Planløsningen er perfekt til familien, der kan se frem til en separat forældreafdeling med et stort soveværelse, som har adgang til et walk-in-closet og eget badeværelse med både bruseniche og et hjørnebadkar. I modsatte del af hjemmet har I de resterende tre værelser sammen med det andet badeværelse. Der er gulvvarme i køkkenet, stuen, tilbygningen og badeværelset.

Nyd lange sommerdage i haven, der vender ideelt mod vest, så I har glæde af aftensolen. Der er et dejligt, læfyldt terrassemiljø i vinkelhusets krog, og derudover kan børn og barnlige sjæle se frem til græsplænen med plads til legeredskaber og aktiviteter. I har også en nydelig indkørsel og den tidligere garage, der nu er et godt hobbyrum.

Ejendommen er skønt placeret i det rolige kvarter med lukkede veje og stisystemer, som blandt andet leder jer ud blandt grønne områder med lidt skov og en lille sø. Det er også herved, at skolen er placeret, så ruten er tryk for børnene. I kan ydermere gå til daginstitution og indkøb, og så har byen en masse fritidsaktiviteter, så I kan være aktive og møde nye bekendte. I bil er der bare fem minutter til motorvejen, og tager I cyklerne, kan I komme til Gødstrup 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Andersen

Adresse: Rughaven 3, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025



Adresse: Rughaven 3, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025



Adresse: Rughaven 3, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025



Adresse: Rughaven 3, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 7de Snejbjerg By, Snejbjerg
BFE-nr.: 4457053
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1970 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.083.000,00
Grundværdi: 626.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.666.400,00
Grundlag for grundskyld: 500.800,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	710 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	170 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Garage	32 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

8.7.1965 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Siemens emhætte. Siemens opvaskemaskine. Siemens indbygningsovn. Siemens bordkomfur. Siemens combi/microbølgeovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rughaven 3, Snejbjerg, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
 Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025

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.: 14.300,00 Forbrug: 19.060 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for 2024 udgør kr. 14.671,02

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: 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Rughaven 3, Snebjerg, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 45-X0002224
 Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.498,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.957,92	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring	kr. 5.177,95	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 105,47	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.932,48	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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.729 md./ 152.749 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.224 md./ 122.687 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: 23.4.2025. 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: Rughaven 3, Snejbjerg, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 45-X0002224
 Ejerudgift/md.: kr. 1.744

Dato: 23.4.2025

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
totalkredit	Anden lånetype	1.099.000,00	1.099.000,00	1.099.043,96	DKK	2,79	63.607,73	26,25	6.68				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	493.793,86	493.793,86	493.793,86	DKK	4,00	53.899,22	13,25	14.04				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.390.699,69	1.390.699,69	1.078.292,91	DKK	1,00	71.474,52	25,50	6.81				