

REAL



Munkgårdkvarteret 234, Snejbjerg, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.243	Grund m2	985
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **479-LD2922**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

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: Munkgårdkvarteret 234, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 479-LD2922
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 12.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne moderne villa, der blev opført i 2006 og byder på et boligareal på hele 150 kvadratmeter. Denne bolig er en sand perle for den moderne familie, der ønsker både stil og funktionalitet. Villæen er beliggende i et børnerigt kvarter, hvor børnene trygt kan lege, og det sociale liv blomstrer. Her er du tæt på både skole og hal, hvilket gør hverdagen nemmere for familier med børn.

Indenfor mødes du af en perfekt indretning uden spildplads. Boligen har to smukt opdaterede badeværelser, som begge fremstår moderne og elegante – ideelle til den travle hverdag såvel som afslapningstid. Voksenafdelingen tilbyder privatlivets fred med eget badeværelse, hvilket giver forældre mulighed for at trække sig tilbage efter en lang dag.

Husets hjerte er det lyse køkken/alrum med loft til kip, der skaber en rummelig atmosfære fyldt med naturligt lys. Det åbne køkkenområde er udstyret med moderne faciliteter og stilfulde detaljer, som vil glæde enhver madentusiast. Alrummet fungerer som det perfekte samlingspunkt for familien – her kan I nyde hyggelige middage eller blot slappe af sammen.

Udenfor finder du en stor ugeneret grund primært udlagt i græs – et fantastisk område til legende børn eller afslappende stunder under åben himmel. Den sydvestvendte terrasse inviterer til lange sommerdage med grillhygge eller stille aftener i solnedgangens skær. Haven kræver minimal vedligeholdelse men tilbyder alligevel rig mulighed for at udfolde grønne fingre.

Denne villa står klar til at blive dit nye hjem; den kombinerer komfortabel modernitet med praktisk elegance på bedste vis. Med sin ideelle beliggenhed nær alle nødvendigheder samt sit indbydende interiør vil dette hus hurtigt føles som jeres helt eget fristed.

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: Ib Schiermer

Adresse: Munkgårdkvarteret 234, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 479-LD2922
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 12.06.2025



Dato: 12.06.2025





Adresse: Munkgårdkvarteret 234, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 479-LD2922
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 12.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	23 cm Snejbjerg By, Snejbjerg
BFE-nr.:	9845400
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal udgør:	985 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	191 m ²
- heraf Carport	30 m ²
- heraf Udhus	11 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.10.1990 lbnr. 903909-57 Tillægstekst Dok om lyslederkabel mv, (Rette
lysningssnr. L 27207) Filnavn: 57_C_430
Nr. 2 lyst d. 21.11.2002 lbnr. 48868-57 Tillægstekst Dekl om bestemmelse om spildevands-
og regnvands- ledninger m.v., Filnavn: 57_U_147
Nr. 3 lyst d. 16.12.2005 lbnr. 67100-57 Tillægstekst Dekl om drænledning m.v.
Filnavn: 57_U_147

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.350.000 kr.
Grundværdi:	1.141.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.880.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	912.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Munkgårdkvarteret 234, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 479-LD2922
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 12.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 565911
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet forbrug ej oplyst da der er udført energimærke uden bygningsgennemgang

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 10.407,-

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Munkgårdkvarteret 234, Snebjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 479-LD2922
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 12.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.588	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	9.037	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.498	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	2.922.319
Grundejerforening	kr.	2.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		26.915			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.927 md./ 191.129 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.735 md./ 152.815 år v/26,39%
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: 11.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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>



Adresse: Munkgårdkvarteret 234, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 479-LD2922
Ejerudgift/md.: kr. 2.243

Dato: 12.06.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Tilbehør:

Hårde hvidevarer der medfølger

HOOVER keramisk induktionsplade
Gorenje køle/fryseskab
Siemens Ovn
Emhætte mrk. ukendt
Opvaskemaskine

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Herning er et team af veluddannede medarbejdere med mange års erfaring, så vi er klar til at tage hånd om dit boligsalg.

Vi prioriterer kundernes tilfredshed højt. Vi svarer altid på en henvendelse. For hos os er DU ikke bare én i mængden af kunder - Vi tager det personligt.

En bolighandel er ikke hverdagskost for hverken sælger eller køber, og det er derfor vigtigt, at du føler dig tryk og forberedt til opgaven. Vi sætter os nøje ind i din boligs styrker og svagheder samt området den ligger i. Dette medvirker til, at du kan regne med en realistisk salgsvurdering fra os.