



REAL

Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	116
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.921		
Byggeår/ombygget	1987/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3212**

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: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 27.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende centralt i Snejbjerg, tæt på indkøb, skole, sportsfaciliteter m.v. Denne bolig tilbyder en god kombination af moderne komfort og praktisk indretning. Boligarealet er på 116 kvadratmeter, lys og indbydende og med gode store opholdsrum samt 2 rummelige soverum.

Når du træder ind gennem entréen, bliver du mødt af en varm atmosfære, der straks får dig til at føle dig hjemme. Lejligheden byder på et dejligt værelse samt et køkken med spiseplads udstyret med pænt inventar, som indbyder til hyggelige middage. Det nyrenoverede badeværelse er en sand perle med topmoderne design og gulvvarme, der sikrer komfort året rundt.

Den store stue er perfekt til afslapning og samvær med plads til både spiseafdeling og opholdsafdeling. Herfra har du direkte adgang til en stor sydvendt overdækket altan, hvor du kan nyde solens stråler fra morgen til aften eller slappe af under den overdækkede del uanset vejret.

Ejendommen inkluderer også egen carport samt eget depotrum i kælderen for ekstra opbevaringsplads. Som beboer bliver du en del af en velfungerende ejerforening med adgang til fællesarealer såsom have og p-pladser – perfekt for dem der ønsker at bo roligt men stadig tæt på alle nødvendigheder.

Denne lejlighed ligger i rolige omgivelser samtidig med at være centralt placeret i Snejbjerg by. Det giver nem adgang til lokale faciliteter såsom butikker, skoler, sportshal og offentlig transport.

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: Ole Engelbrecht

Adresse: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

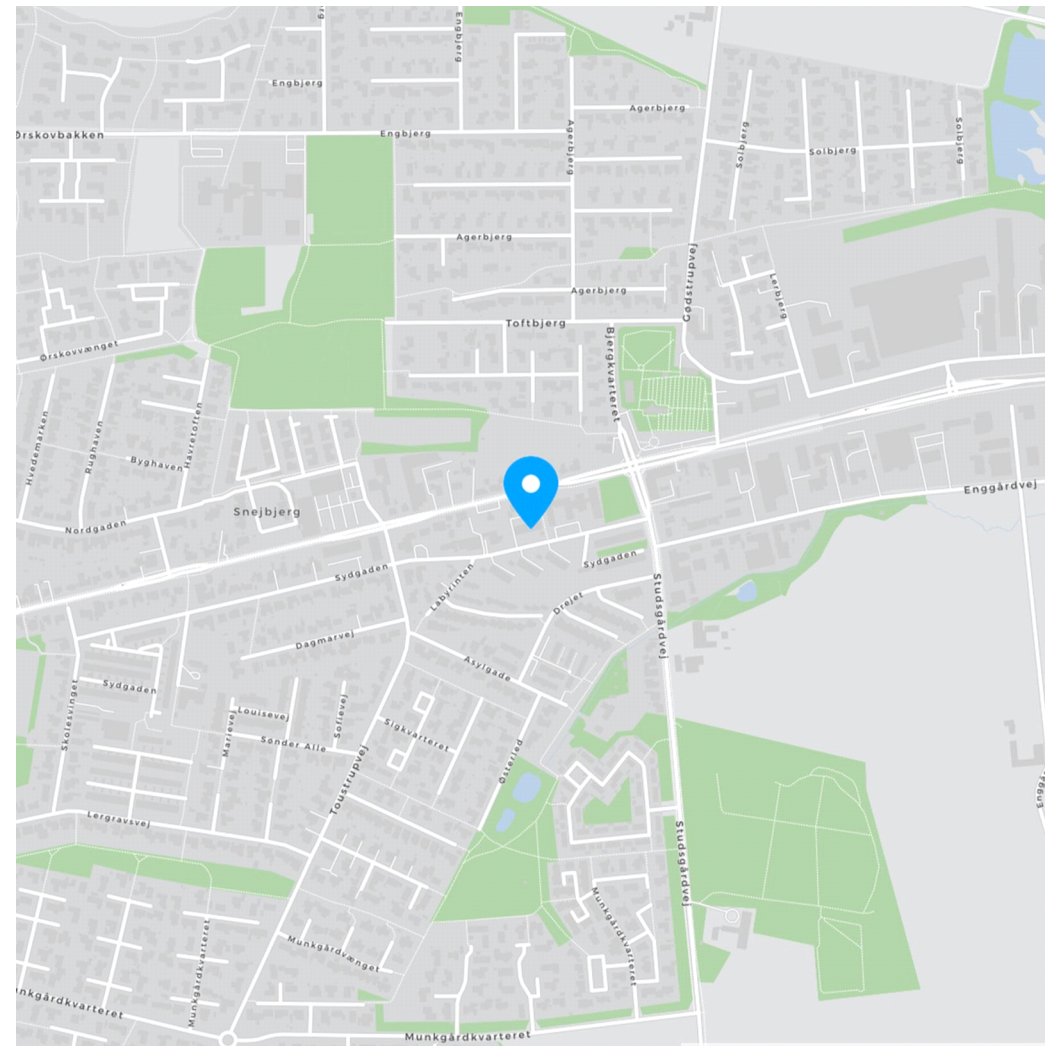
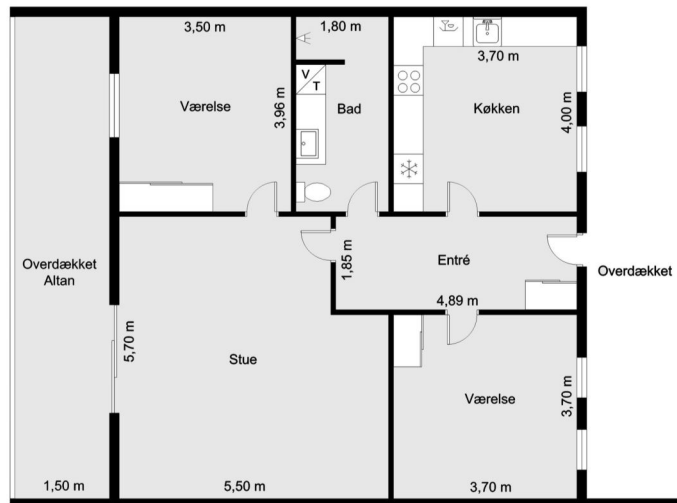
Dato: 27.11.2025



Adresse: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 27.11.2025



Adresse: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	22 dh Snejbjerg By, Snejbjerg
BFE-nr.:	329549
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1987/1999

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	101 m ²
- heraf boligareal:	101 m ²
BBR-boligareal:	116 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.329.000 kr.
Grundværdi:	408.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.063.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	326.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Nr. 1 lyst d. 17.09.1955 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 2 lyst d. 06.11.1964 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 3 lyst d. 23.04.1969 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 4 lyst d. 01.12.1977 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 43F
Nr. 5 lyst d. 26.03.1997 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for "Ejerforeningen matr. nr. 22 dh, Snejbjerg by, Snejbjerg" Till lejl 2,3,4,5,6, sm st

Tilbehør:

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

Whirlpool køleskab fra 2020
Miele opvaskemaskine fra 2023
Wasco emhætte
Bosch komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 118.800 Forbrug: 78.340,00

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede forbrug er for hele foreningen

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 7539,62

A'conto 660,-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.422	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.231	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	1.871	I alt	kr.	1.405.250
Ejerforening	kr.	12.444	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.	80			
Ejerudgift i alt 1 år		23.048			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.395 md./ 88.740 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.989 md./ 71.864 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 3 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: 26.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Sydgaden 12C, 1. 1., Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3212
Ejerudgift/md.: kr. 1.921

Dato: 27.11.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	968.924	968.924	979.576	DKK	4	65.398	27,50	4,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 7/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Tinglyst hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

P-plads
Have
Kælderrum

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.