



REAL

Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	112
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.402	Grund m2	600
Byggear	1979	Energimærke	B

Sagsnr. **479-3082**

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: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025



Beskrivelse:

Villaen i Skovbyen er særdeles velindrettet og hver eneste m² er udnyttet. Beliggende på rolig lukket stikvej. Haven er flot anlagt og ugeneret og direkte til grønt beplantningsbælte. Her bor man virkelig godt og i skønne grønne omgivelser med store gamle træer, der omkranser boligområdet.

Vi ønsker at fremhæve følgende:

- Køkken/alrum
- 3 soverum
- Lys stue med udgang til udestue
- Stort badeværelse
- Velindrettet bryggers
- Carport med indbygget depotrum
- Sydvestvendt terrasse
- Flot anlagt have med hyggelokke
- Tæt på Herning C og Fuglsang Sø

En god mulighed for at erhverve en meget velholdt og velindrettet bolig til en fornuftig pris.

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: Ole Engelbrecht

Adresse: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025



Adresse: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025



Adresse: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	6 am Gullestrup, Herning Jorder
BFE-nr.:	5700400
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Arealer*

Grundareal udgør:	600 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	127 m ²
- heraf Udestue	15 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
- heraf Carport	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.09.1977 lbnr. 45397-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Filnavn: 57_V_701
Nr. 2 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38012-57 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 1A,3H,2R 2K Forprioritet Filnavn: 57_E_150

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovbyen V/ David Ahle Andersen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.168.000 kr.
Grundværdi:	398.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	318.400 kr.

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 705-279.529
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.491 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 8.505,10

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.152	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	5.126	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.312.146
Grundejerforening	kr.	1.500	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.	90			
Ejerudgift i alt 1 år		16.826			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.160 md./ 85.919 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.723 md./ 68.676 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: 03.07.2025
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: Bøgens Kvarter 14, Skovbyen, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 479-3082
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 07.07.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	818.340	818.340	643.357	DKK	1	43.000	25,25	4,00	29.774		Nej	

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.