



REAL

Engerbækvej 21C, 7270 Stakroge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	645.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.089	Grund m2	9.653
Byggeår/ombygget	1876/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **4947748**

RealMæglerne Erling Nielsen

Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. 75310050 / www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

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: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

VELHOLDT LANDBOLIG I NATURSKØNNE OMGIVELSER

Velholdt landbolig bestående af stærke rødstensbygninger med tag af betontegl. Bygningen er forsynet med nyt spærfag og undertag.

Ejendommen er beliggende passende behagelig tilbagetrukket fra offentlig vej og man færdes ugeneret i læfulde omgivelser med samtidig mulighed for aktiviteter på den 9653 m2 store naturgrund med varierende bevoksning. Fra ejendommen udsigt over omgivelserne med bl.a. søanlæg.

En ejendom, der henvender sig til familien, der ønsker nærkontakt med naturen i fredfyldte omgivelser.

Indretningen består af bryggers / vaskerum i forb. m. 2 værelser og bad m. brus. og meget rummelig køkken alrum i forb. m. viktualierum og med udgang til havestue. Meget rummelig spise-/ opholdsstue i forb. m. entre og gæstetoilet / bad samt værelse. Sidefløj med værksted / hobbyrum, stort værelse samt mindre stald og disponibelt rum.

Der er tale om et veldisponeret hus med gode pladsforhold. Hertil mulighed for etablering af mindre dyrehold.

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: Ejendomsmægler Erling Nielsen

Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025



Mastefoto



Ejendommen



Udsigt



Have



Have



Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025



Bryggers



Stue



Stue



Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025



Udestue



Alrum



Stue

Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

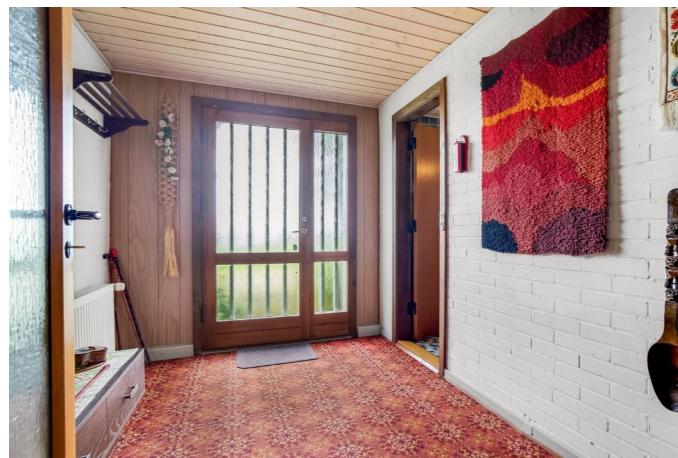
Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025



Viktualierum

Udestue



Entre

Stald

Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025



Garage

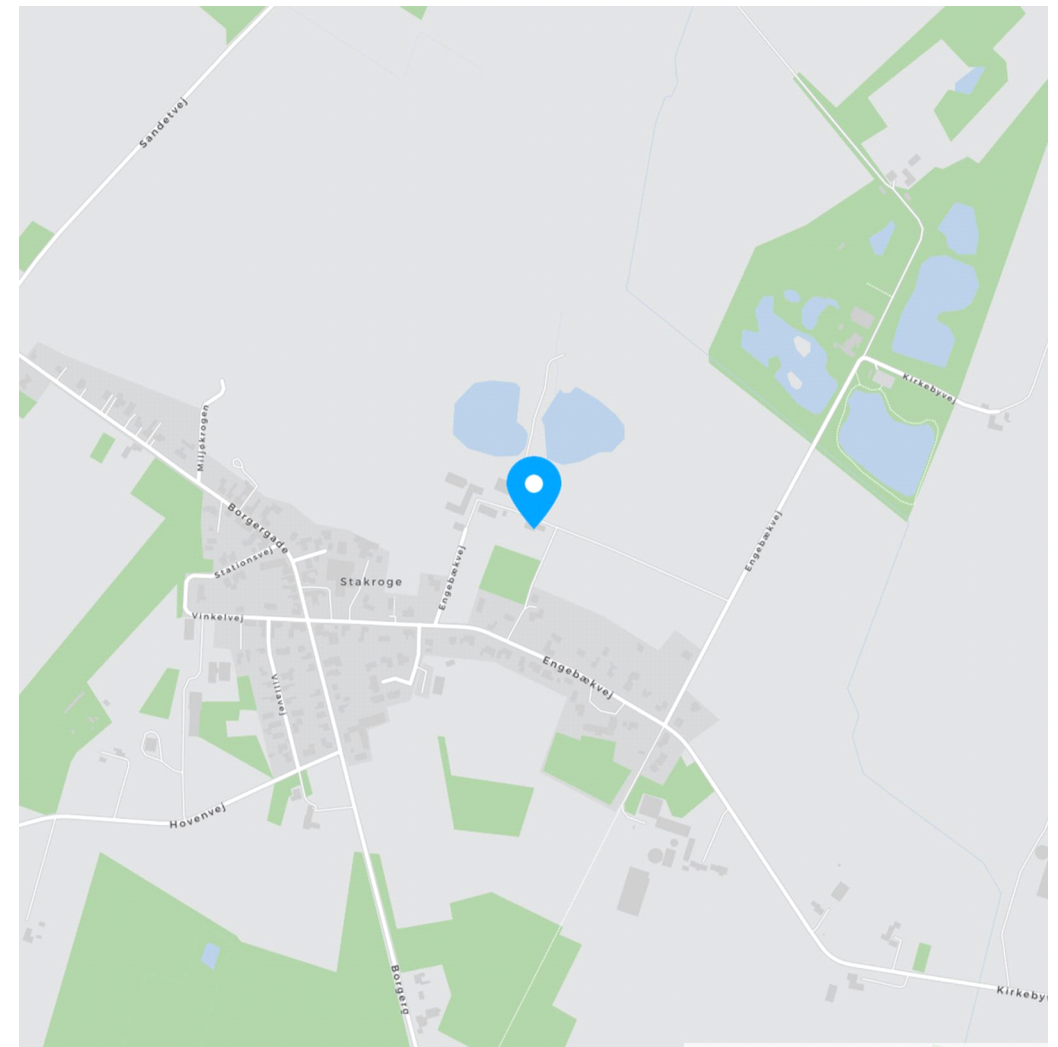


Have

Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025





Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	5 q Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme
BFE-nr.:	4358173
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1876/1974

Arealer*

Grundareal:	9.653 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	105 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1959 Dok om færdsselsret mv

Planer:

Herning Kommuneplan 2025-2036
Spildevandsplan

Grundvand - Drikkevandsinteresser:

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommenbeliggende i
et område med drikkevandsinteresser.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	641.000 kr.
Grundværdi:	275.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	512.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	220.000 kr.

Tilbehør:

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

El-komfur: Voss

Emhætte: Ja?

Køleskab: Gram

Opvaskemaskine: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejse og lignende uden skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.615	Kontantpris/udbetaling	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	2.178	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.310
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.195	I alt	kr.	659.060
Rottebekæmpelse	kr.	58	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.		
Gebyr jordflytning	kr.	19			
Ejerudgift i alt 1 år		13.065			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.446 md./ 41.354 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.787 md./ 33.445 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: 28.10.2025
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: Engebækvej 21C, 7270 Stakroge
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 4947748
Ejerudgift/md.: kr. 1.089

Dato: 28.10.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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 i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering og økonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring. Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen