



REAL

Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	1.375.000	Erhverv m2	81
Ejerudgift	1.344	Grund m2	1.172
Byggeår/ombygget	1877/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3130**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 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: Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 479-3130
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ældre villa, der oprindeligt blev bygget i 1877, sidenhen totalrenoveret og ombygget af den nuværende ejer. Ejendommen tilbyder en pæn og indflytningsklar bolig og er perfekt for dem, der søger en kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i Snejbjerg, er du tæt på både skole, sportshal og indkøbsmuligheder.

Villaen byder dig velkommen med en rummelig entre/hall, hvorfra du har adgang til et værelse med gulvvarme - ideelt som gæsteværelse eller hjemmekontor. Det store badeværelse er også med gulvvarme for ekstra komfort. Køkkenet er med mulighed for en hyggelig spiseplads, perfekt til hverdagsmåltiderne.

Den store vinkelstue giver rig mulighed for at indrette både opholdsafdeling og spiseafdeling/alrum. Her kan familien samles til hyggelige stunder foran fjernsynet eller nyde middage sammen ved spisebordet.

På første sal finder du et meget stort soveværelse samt et toilet. I åben forbindelse ligger et lille bibliotek (disponibelt rum), der kan bruges som læsehjørne eller kontor.

Ejendommens ydre matcher den høje standard indenfor; haven er flot anlagt og særdeles velplejet med en hyggelig terrasse samt drivhusområde.

Mellem boligen og værksted/garage findes et overdækket areal, hvilket gør det nemt at bevæge sig mellem de to bygninger uanset vejret. Værkstedet på hele 81 kvm. er godkendt til erhverv, mens garagen på 42 kvm. har fået installeret en stor nyere elektrisk port.

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: Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 479-3130
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 31.01.2026



Adresse: Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 479-3130
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	19 q Snejbjerg By, Snejbjerg
BFE-nr.:	4457263
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1877/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.196.000 kr.
Grundværdi:	620.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	956.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	496.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.172 m ²
Erhvervsareal:	81 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	25 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	42 m ²
Værksted/Erhverv:	81 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Nr. 1 lyst d. 10.01.1930 lbnr. 903894-57 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler Filnavn: 57_F_606
Nr. 2 lyst d. 16.01.1970 lbnr. 549-57 Tillægstekst Lejekontrakt med Kjeld Hansen fremlejeret fra 1/1-1975, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 01.12.1977 lbnr. 57848-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 43F Filnavn: 57_G_324

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: Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 479-3130
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Coop Forsikringer
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 1031350100122218
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 12.500 Forbrug: 17.130,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 9.257,93

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 479-3130
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.880	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.375.000
Grundskyld	kr.	4.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Husforsikring	kr.	3.826	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.150
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr.	1.394.820
Rottebekæmpelse	kr.	133			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.129

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 7.426 md./ 89.113 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.035 md./ 72.419 år v/24,90%
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: 29.01.2026
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 **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.



Adresse: Snejbjerg Hovedgade 74, Snejbjerg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.375.000

Sagsnr.: 479-3130
Ejerudgift/md.: kr. 1.344

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab: Vestfrost

Emhætte: Ikea/Whirlpool

Komfur: Vølund

Kummefryser: Vestfrost

Vaskemaskine: MIELE

Tørretumbler: Zanussi

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.