

Salgsopstilling

Formulærens 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: Norgesvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Istandsæt hus tæt på alt til hverdagen i Herning

Skønt hus centralt i Herning, byder på en god kombination af moderne istandsættelser og fine detaljer. Opført i 1949 og løbende renoveret, fremstår ejendommen i dag som en indbydende bolig med plads til hele familien. Blandt forbedringerne kan nævnes træ/alu-vinduer fra 2021, mens terrassedøren samt vinduerne i toilet og bad blev udskiftet i 2016. Det sortglaserede tegltag fra 2013 fuldender det moderne og energieffektive udtryk

Foran ejendommen bydes I velkommen af en flisebelagt og vedligeholdelsesnem forhave med indkørsel, som fører op til husets indgangsparti. Indenfor åbner hjemmet sig med en entré, der leder videre til et indbydende opholdsmiljø, hvor køkken-alrum og stue smelter naturligt sammen. Køkkenet fra 2014 er indrettet med sans for stil og funktionalitet, og i 2016 blev toilettet i stueplan ligeledes moderniseret.

Stueplanet rummer to fine værelser, og den tilhørende, gode kælder byder på to disponible rum og et vaskerum, der kan indrettes efter behov. Hernede får I også et imponerende badeværelse, som blev istandsat med gulvvarme, badekar og flot inventar fra HTH i 2014, og det er nu et oplagt sted til afslapning.

Fra stuen er der udgang til husets hævede og afskærmede terrasse – et skønt uderum, hvor I kan nyde solen og samværet med familie og venner i fredelige omgivelser. Den moderne indretning og det rolige kvarter bidrager til en afslappet atmosfære, der gør det nemt at finde ro efter en travl dag.

Husets beliggenhed er oplagt til børnefamilier – det ligger lige op ad Børnehaven Børnehuset og kun 300 meter fra Vestervangskolen med tilhørende sportsplads. Herfra er der heller ikke langt til hverdagens praktiske gøremål, da indkøbsmulighederne findes blot 600 meter væk. Og med cirka halvanden kilometer til gågaden og midtbyens butiksliv, har I nem adgang til alt, Herning har at byde på.

Ring på tlf. 40 70 74 00 for at booke en fremvisning.

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: Tina Andersen

Adresse: Norgesvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 1296an Herning Bygrunde
BFE-nr.: 5699614
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1949 / 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.524.000,00
Grundværdi: 614.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.219.200,00
Grundlag for grundskyld: 491.200,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	529 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	96 m ²
Kælderareal:	70 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
-heraf Garage	20 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

3.11.1950 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser om salg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Ikea emhætte. Opvaskemaskine (defekt). Siemens indbygningsovn. Induktion bordkomfur. Siemens microbølgeovn.
Amerikaner køle/fryseskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Norgesvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025



Adresse: Norgesvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

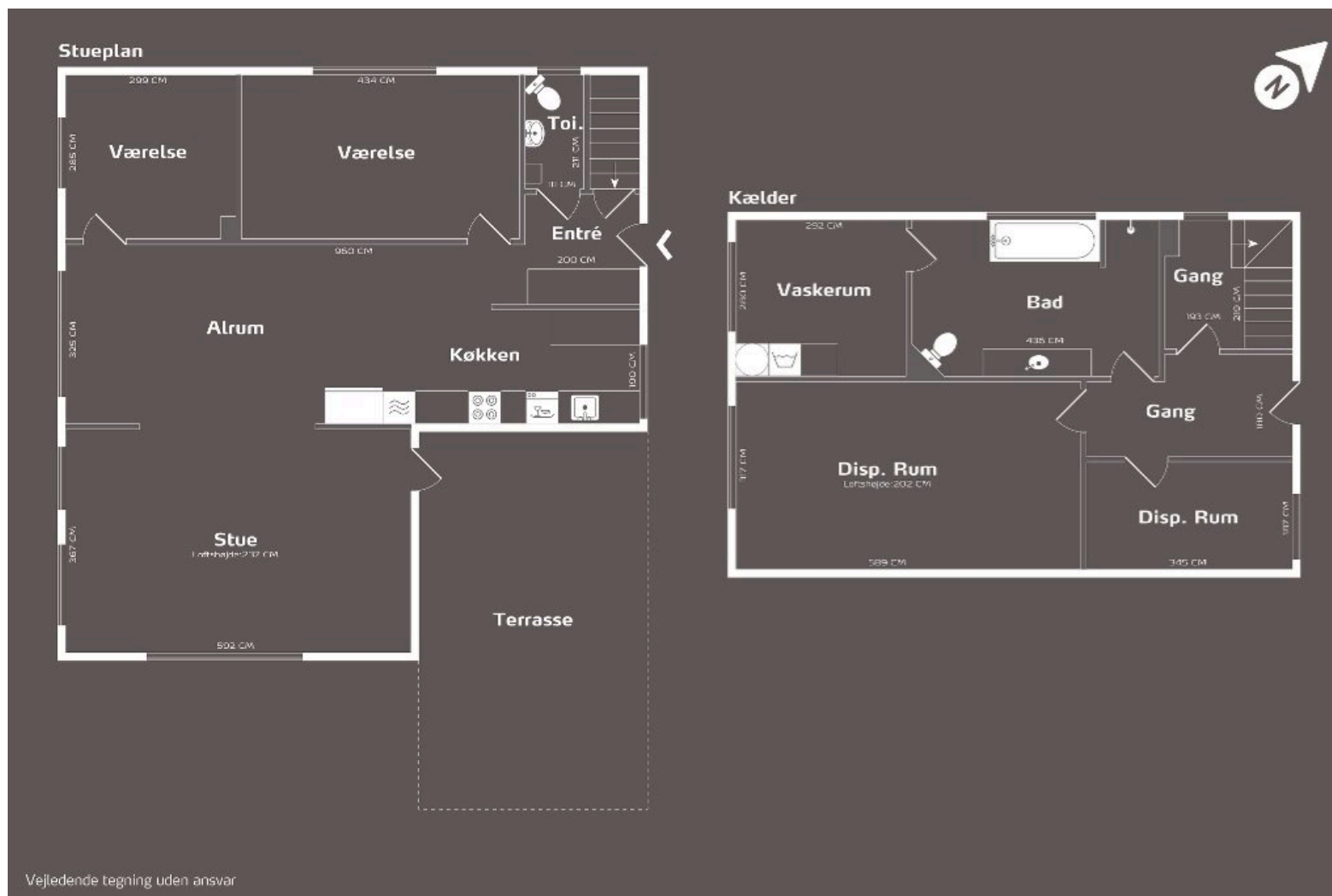
Dato: 7.5.2025



Adresse: Norgesvej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025



Adresse: Norgesvej 5, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
 Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
 Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
 Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
 Udgift kr.: 15.700,00 Forbrug: 23.580 kWh
 Udgiften er beregnet i år: 2025
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmekonsum for 2024 udgør kr. 14.047,08

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om forurening:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Norgesvej 5, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
 Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.217,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.862,88	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring	kr. 7.367,18	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 79,67	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.720,15	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.950 md./ 119.405 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.991 md./ 95.892 år v/ 25,89 %
 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: 7.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Norgesvej 5, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 45-X0002211
 Ejerudgift/md.: kr. 1.727

Dato: 7.5.2025

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	1.001.816,40	1.001.816,40	881.848,89	DKK	2,00	62.568,05	22,25	7.35	0			