

**REAL**



## Storåvej 58, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>163</b>
Kontant	<b>1.775.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.629</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>713</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-3309**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://www.realmaeglerne.dk/herning)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026



### Moderne familievilla i børnevenligt kvarter med opdaterede faciliteter

Velkommen til denne indbydende villa fra 1970, der løbende er opdateret. Med et boligareal på hele 163 kvadratmeter byder denne ejendom på masser af plads til familien, der ønsker at bo rummeligt og komfortabelt. Huset er beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter, hvor de gode stisystemer gør det nemt for børnene at komme sikkert til skole og legeaftaler, mens Herning midtby og indkøbsmuligheder ligger inden for kort afstand.

Indenfor finder du tre rummelige soverum, der giver rig mulighed for både børneværelser og kontorplads. Det store badeværelse er nyrenoveret i 2025 og fremstår yderst moderne med stilrene materialevalg. Derudover er der et praktisk gæstetoilet, som gør hverdagen lettere for den travle familie. Den imponerende vinkelstue imponerer med sine store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind og skaber en lys og venlig atmosfære året rundt.

Det opdaterede køkken/alrum er hjemmets hjerte; her kan familien samles om madlavning og hyggelige måltider. De nyere vinduer fra både 2020 og 2025 sikrer en god isolering samt et behageligt indeklima. Udendørs venter en dejlig lukket have med en stor udestue samt flere solrige terrasser – perfekte rammer for afslapning eller leg i det fri.

Haven er primært udlagt i græs, hvilket gør den let at vedligeholde samtidig med, at den giver børnene rig mulighed for boldspil eller andre aktiviteter under åben himmel. Denne villa repræsenterer det ideelle hjem for familien, der søger kvalitetstid sammen i smukke omgivelser.

### 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: Ib Schiermer



Adresse: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026



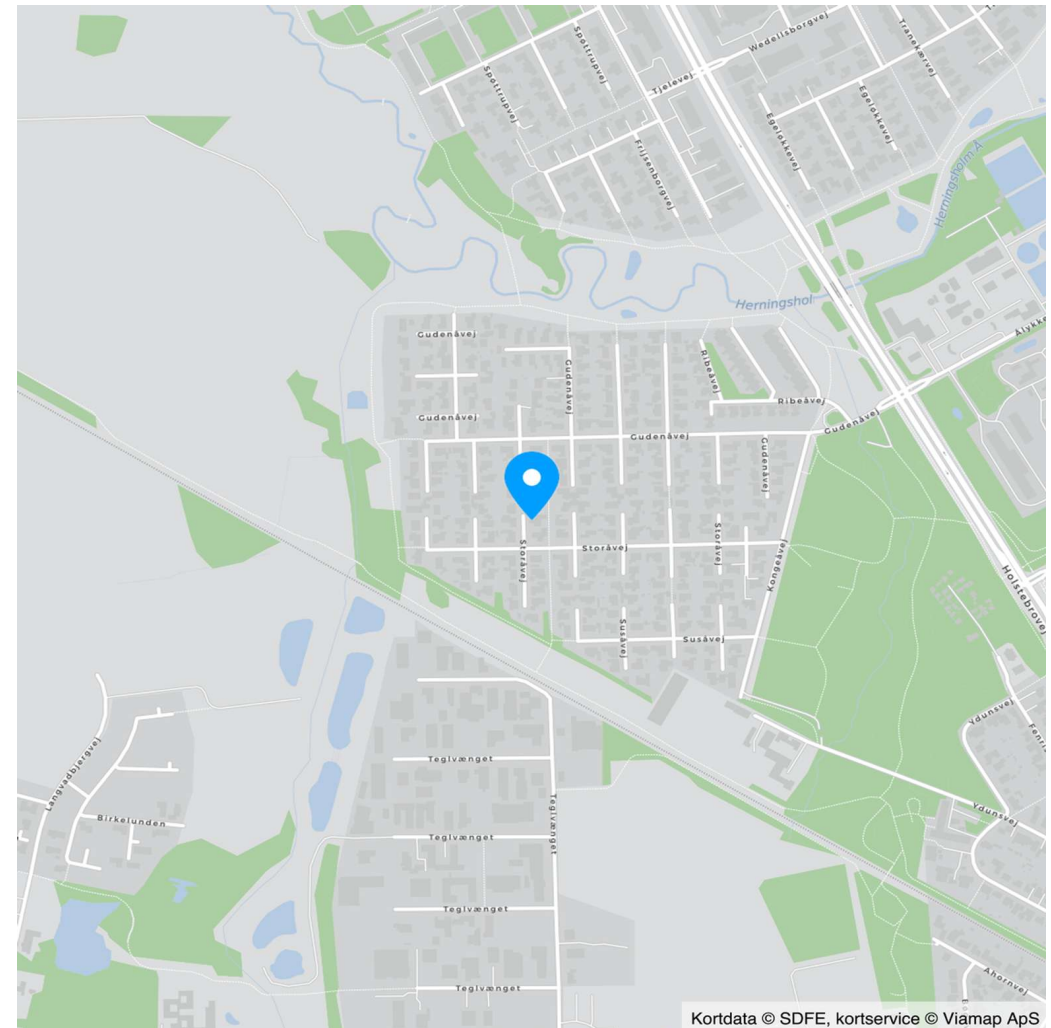
Adresse: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Privat beboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 43fu Vestervang, Herning Jorder  
BFE-nr.: 5703361  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.726.000  
Grundværdi: 600.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.380.800  
Grundlag for grundskyld: 480.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 713 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 24.11.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 13.B9 - NVB9

Tilbehør:

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

Kogeplade, Køleskab (Gorenje), Emhætte, Ovn (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300                                      Forbrug: 21.050 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.042	Kontantpris	kr.	1.775.000
Grundskyld	kr.	4.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.550
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	122	I alt	kr.	1.797.550
Husforsikring	kr.	5.190			
Grundejerforening, frivillig forening	kr.	120	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.550			

**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 9.686 md. / 116.227 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.761 md. / 93.128 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Storåvej 58, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 479-3309  
Ejerudgift/md.: kr. 1.629

Dato: 09.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.020.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 419.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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.