

REAL

Forrentning på over 13%

## Bredgade 41-43

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>323</b>
Kontant	<b>695.000</b>	Værelser	<b>16</b>
Ejerudgift	<b>1.323</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>776</b>
Byggeår/ombygget	<b>1949/1964</b>	Energimærke	<b>F +</b>

Sagsnr. **479-2531**

**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: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 04.05.2026



### 2 fam.-villa med udviklingspotentiale i hjertet af Sdr. Felding

Velkommen til denne unikke ejendom beliggende centralt i det charmerende Sdr. Felding, hvor du får en sjælden mulighed for at investere i en villa med masser af potentiale og allerede eksisterende lejeindtægter. Ejendommen er opført i 1949 og byder på et rummeligt boligareal på hele 323 kvadratmeter, der fordeler sig over to separate lejligheder, en udnyttet første sal samt en brugbar kælder.

Begge lejligheder er moderne indrettet og nymalet, hvilket gør dem yderst attraktive for nuværende og fremtidige lejere. Lejlighederne har gennemgået omfattende renoveringer, herunder nymalet interiør, moderniserede faciliteter samt opdatering af varmeanlægget med en ny veksler, der sikrer optimal varmeeffektivitet. Det betyder ikke kun lavere driftsomkostninger men også øget komfort for beboerne.

Kælderen står tom og tilbyder mange muligheder for kreativ udnyttelse – måske som ekstra opbevaringsplads eller omdannelse til et hobbyrum eller kontor? Den uudnyttede første sal åbner ligeledes op for spændende udviklingsmuligheder; her kan du vælge at skabe yderligere boligenheder eller måske etablere din egen private boligdel ovenpå de eksisterende lejligheder.

Udendørsarealerne er nemme og velholdte som resten af ejendommen. udlagt i græs, hvilket gør haven nem at vedligeholde samtidig med at den giver plads til leg og afslapning under åben himmel. En ny terrasse inviterer til hyggelige stunder udendørs – perfekt til grillfester eller stille morgenkaffe.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre: Med kort afstand til både byen, golfbanen samt lokale skoler har denne ejendom alt hvad man behøver indenfor rækkevidde. Det centrale placering i Sdr. Felding sikrer nem adgang til alle hverdagens fornødenheder samtidig med at området byder på naturskønne omgivelser.

Samlet set repræsenterer denne villa en fantastisk investeringsmulighed takket være dens størrelse, beliggenhed og de mange muligheder for videreudvikling – uanset om du ønsker flere lejeindtægter eller drømmer om at skabe dit eget hjem her.

### 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: Lars Slot



Adresse: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

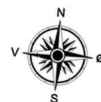
Dato: 04.05.2026



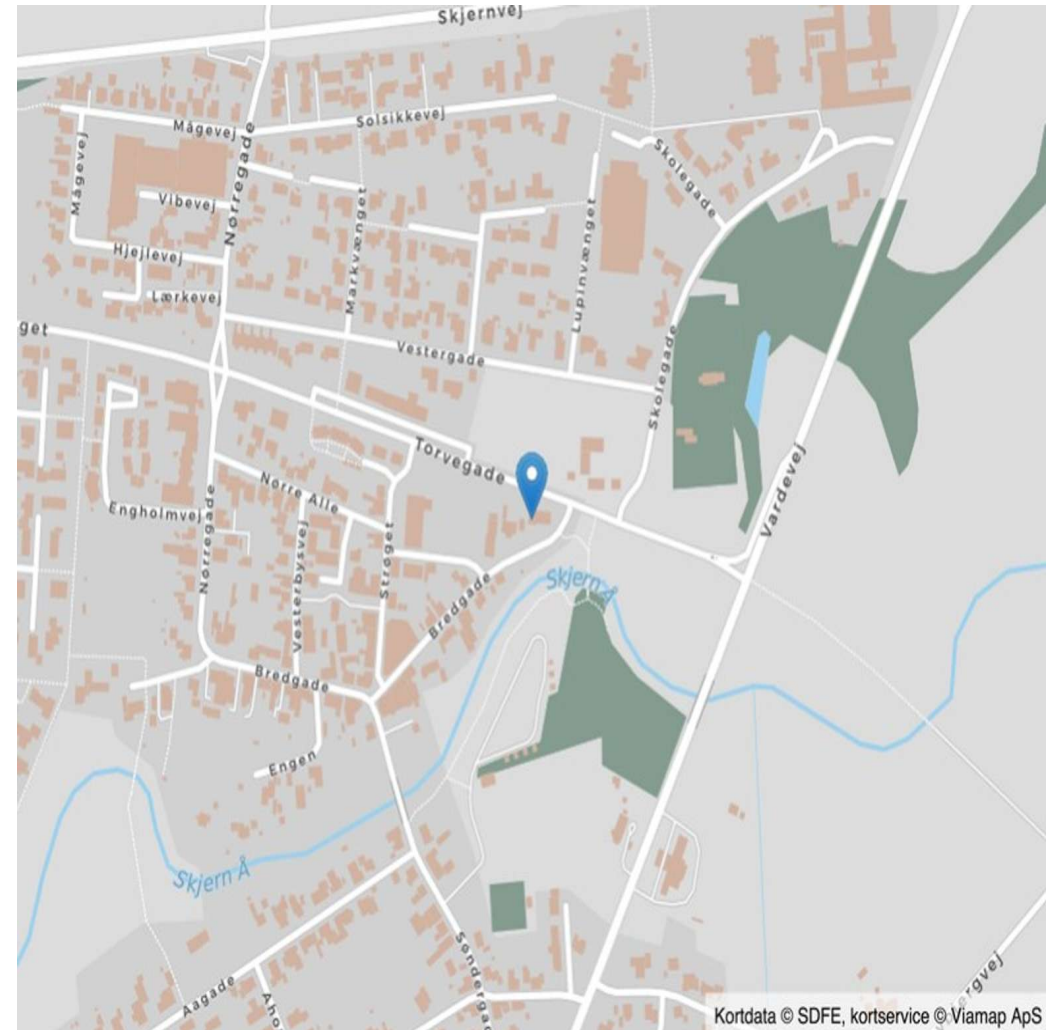
Adresse: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 04.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Villa, 2 fam.  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 2h Nørrelandet, Sdr. Felding  
BFE-nr.: 4437866  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1949/1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.855.000  
Grundværdi: 62.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.484.000  
Grundlag for grundskyld: 49.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 776 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 323 m<sup>2</sup>  
- heraf Etagebolig-bygning, 358 m<sup>2</sup>  
flerfamiliehus eller to-familiehus  
Øvrige arealer:  
Kælder: 225 m<sup>2</sup>  
Indbygget garage: 85 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. : 04.05.2026 -
- Nr. : 04.05.2026 -
- Nr. : 04.05.2026 -
- Nr. 1: 22.10.1870 - Vandingskontrakt ang den store Skjernåkanal
- Nr. 2: 04.11.1964 - Dok om at der ingensinde på den overdragne ejendom må drives handel med korn, foderstoffer og gødning
- Nr. 3: 02.02.1978 - Dok om adgangs begrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 4: 10.02.1978 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 95.C2 - C2

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Police nr.: 123 428 943 (Alm. Brand)

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.964 Forbrug: 74.150 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + F



Adresse: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.568	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	5.454	I alt	kr.	701.050
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Brandforsikring inkl. el-skade	kr.	2.248	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.	15.873			

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 3.852 md. / 46.228 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.085 md. / 37.021 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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.

**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: Bredgade 41-43  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 479-2531  
Ejerudgift/md.: kr. 1.323

Dato: 04.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 555.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 760.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Indtægter ved udlejning

Bredgade 41 er lejet ud til kr. 4.985,- inkl. vand eks. varme og el

Bredgade 43 bliver lejet ud til kr. 6.081,- inkl. vand. eks. varme og el

Kontrakter med indflytningssyn og huslejeregulering på leje og indskud(forudbetalt leje).

Samlet budget ved udlejning:

Indtægter:

12 x kr. 4.985,- + 12 x kr. 6.081,- = kr. 132.792,-

Udgifter:

Ejerudgifter: kr. 13.621,- (ejendomsværdiskat er taget ud, da disse ikke betales ved udlejning)

Vedligehold: (kr. 70,- pr. m<sup>2</sup> bolig) = kr. 22.610

Total: kr. 36.231,-

Overskud ved udlejning = kr 96.561,-

Forrentning ved udbudspris på kr. 695.000,- = 13,89%

(ovenstående omkostninger til vedligehold er anslået og kan afvige)

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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.

# 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.