

Faksevej 5, 7400 Herning

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**84**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.893**	Grund m^2	**739**
Byggeår/ombygget	**1953/2004**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **479-3366**

RealMæglerne Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
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: Faksevej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3366
Ejerudgift/md.: kr. 1.893

Dato: 11.11.2026



Charmerende og gennemrenoveret villa på 162 etagemeter beliggende på lukket villavej

På Faksevej 5 finder I denne indbydende villa fra 1953, som kombinerer klassisk charme med en omfattende renovering. Ejendommen er attraktivt beliggende på en lukket villavej med kort afstand til både skole, indkøb, bager, Herning Centeret samt bymidten, hvilket giver gode rammer for en nem hverdag.Villaen gennemgik i perioden 2004-2007 en omfattende renovering og ombygning både ude og inde. Her blev bl.a. facaderne fornyet med nye sten, taget udskiftet til et flot sort betontag, mahognivinduer og elinstallationerne udskiftet. Indvendigt blev boligen samtidig moderniseret, og særligt de flotte sildebensparketgulve i stueplan bidrager til husets elegante og gennemførte udtryk. Indenfor bliver I budt velkommen i en flot hall med god loftshøjde, sildebensparket og en elegant trappe til kælderen. Herfra åbner boligen sig op mod et stort og lyst køkken/alrum, i åben forbindelse med den hyggelige stue. De åbne opholdsrum skaber et naturligt samlingspunkt med plads til både hverdag og gæster. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte have, hvor en god overdækket terrasse giver mulighed for at forlænge sommeren og nyde udelivet. Haven er pæn og velplejet og danner en hyggelig privat ramme omkring boligen. Stueplan rummer desuden et soveværelse med walk-in samt et flot badeværelse med gulvvarme, bruseniche og håndklædetørrer. Kælderen, der er i boligstandard, fremstår tør og anvendelig og giver boligen en række ekstra muligheder. Der er lagt nyt flot "stentæppe" som ny gulvbelægning i kælderen. Her findes toilet/vaskerum med bord og vask, 3 gode disponible rum med mange anvendelsesmuligheder. I kælderen er der installeret DUKA ventilationsanlæg for at sikre et godt indeklima. På husets vestlige side er der lagt ny belægning og opført en ny carport. Villaen opvarmes med fjernvarme og fremstår samlet set som en særdeles indbydende bolig, hvor de klassiske detaljer og den gennemførte modernisering går flot hånd i hånd. Der er kloaksepareret på grunden.

En charmerende villa med en attraktiv beliggenhed, gode opholdsrum og masser af anvendelige kvadratmeter – som fortjener at blive oplevet.

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 Engelbredt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Faksevej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3366
Ejerudgift/md.: kr. 1.893

Dato: 11.11.2026







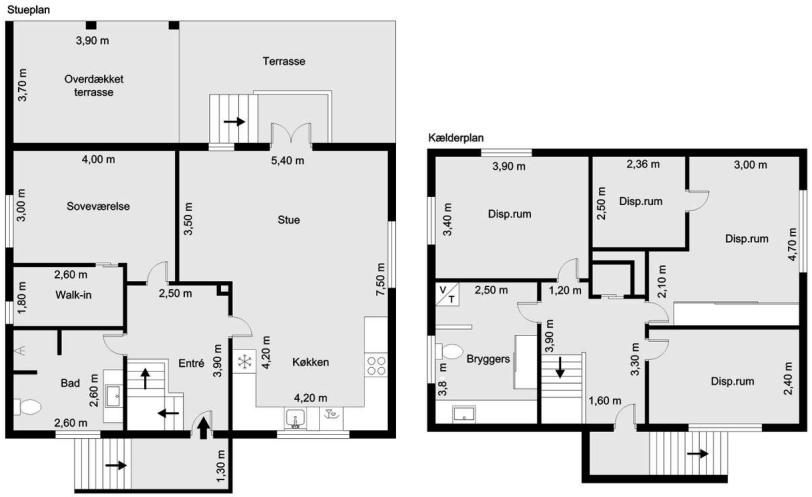

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

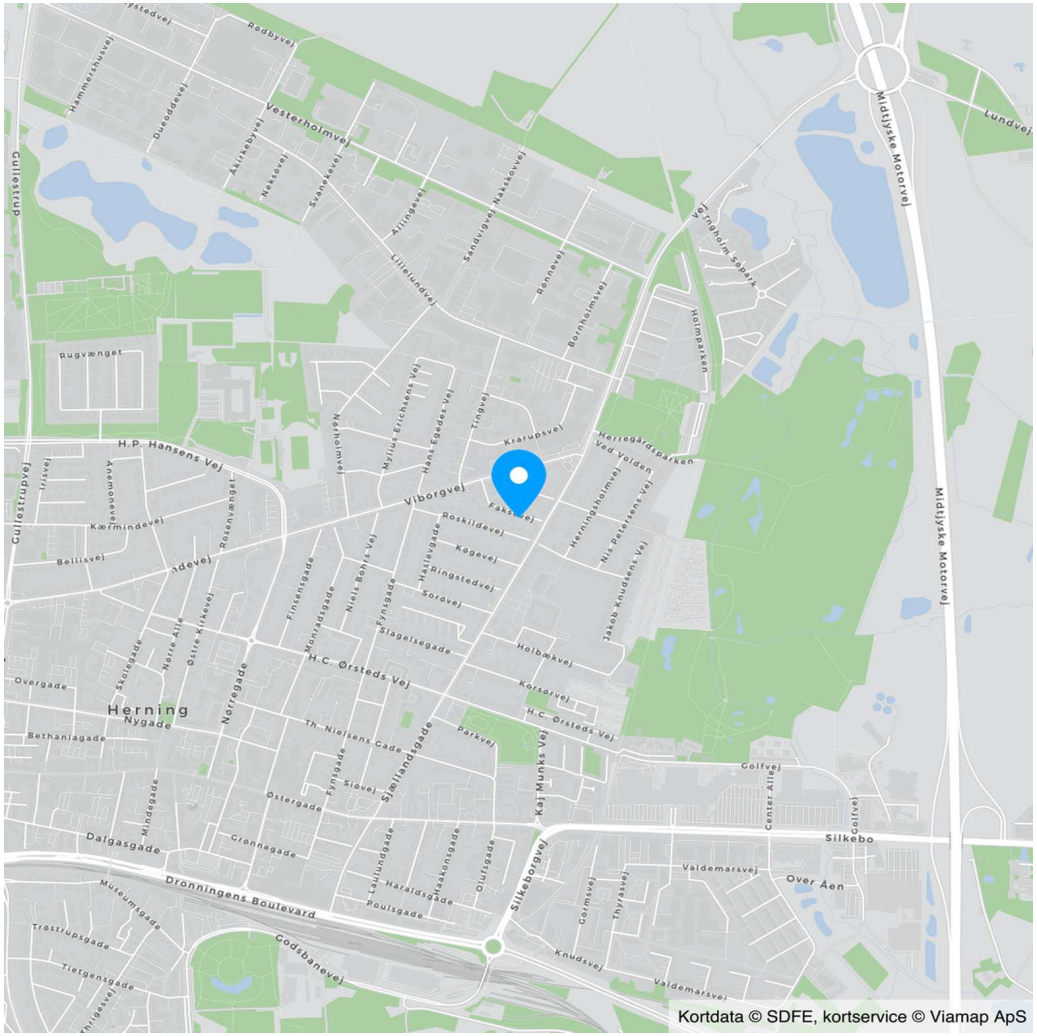
Adresse: Faksevej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3366
Ejerudgift/md.: kr. 1.893

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Faksevej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3366
Ejerudgift/md.: kr. 1.893

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1me Herningsholm, Herning Jorder
BFE-nr.:	5703981
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1953/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.731.000
Grundværdi:	1.111.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.384.800
Grundlag for grundskyld:	888.800

Arealer**

Grundareal:	739 m²
Boligareal i alt:	84 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	78 m²
Drivhus:	10 m²
Carport:	17 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 09.09.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 12.B10 - NÃB10

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

(Hårde hvidevarer i køkken medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Faksevej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3366
Ejerudgift/md.: kr. 1.893

Dato: 11.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 17.400 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for år 2025 kr. 9.168,06

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Faksevej 5, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3366
Ejerudgift/md.: kr. 1.893

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.062
Grundskyld	kr.	8.799
Renovation	kr.	2.324
Rottebekæmpelse	kr.	94
Husforsikring	kr.	4.433
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.712

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	2.518.601

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.

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.032 md. / 168.381 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.247 md. / 134.960 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Faksevej 5, 7400 Herning Kontantpris: kr. 2.495.000	Sagsnr.: 479-3366 Ejerudgift/md.: kr. 1.893	Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.755.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 tryg 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.