

The REAL logo is displayed in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background in the top left corner of the image.

Samsøvej 2, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	113
Kontant	1.865.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.489	Grund m ²	784
Byggeår/ombygget	1961/2017	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3310**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026



Løbende moderniseret etplansvilla med muret garage, dobbelt carport og ugeneret have - beliggende i roligt område

Velkommen til en lys og indbydende villa på 113 m², opført i 1961 og tilbygget i 2017. Villaen er løbende moderniseret med stor sans for både funktion og komfort. Her får du en velholdt etplansvilla i den sydvestlige bydel på en lukket stikvej, hvor roen og den trygge beliggenhed skaber de bedste rammer for hverdagen. Den pæne forhave med nyere belægning giver et præsentabelt førstehåndsindtryk, og den murede garage samt dobbelte carport sikrer gode parkeringsforhold og praktisk plads til både bil og opbevaring.

Indenfor mødes du af en veldisponeret bolig med entré, et nyere køkken i åben forbindelse til alrum og stue, der samler familien på naturlig og indbydende vis. Hertil kommer den velintegrerede tilbygning der rummer et lyst alrum med gulvvarme, som gør opholdsrummet ekstra behageligt året rundt. Boligen fremstår moderne og imødekomende med et dejligt lysindfald og en planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt.

Værelsesafdelingen består af tre gode soverum samt et flot nyere badeværelse, der fuldender den praktiske og velfungerende indretning. Udenfor venter en ugeneret have, hvor du kan nyde udelivet i fredelige omgivelser, og hvor både børn og voksne kan finde plads til leg, afslapning og samvær. En oplagt bolig til dig, der ønsker en indflytningsklar og løbende opdateret villa med charme, komfort og en attraktiv beliggenhed. Herfra er der kort afstand til skole og indkøb samt naturen.

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.

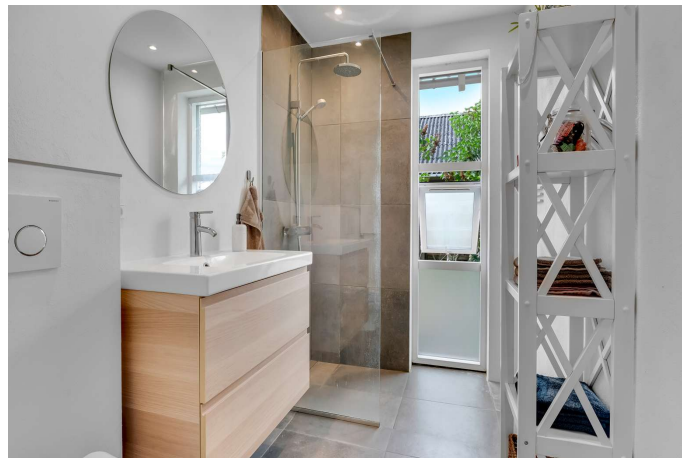
Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht



Adresse: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026





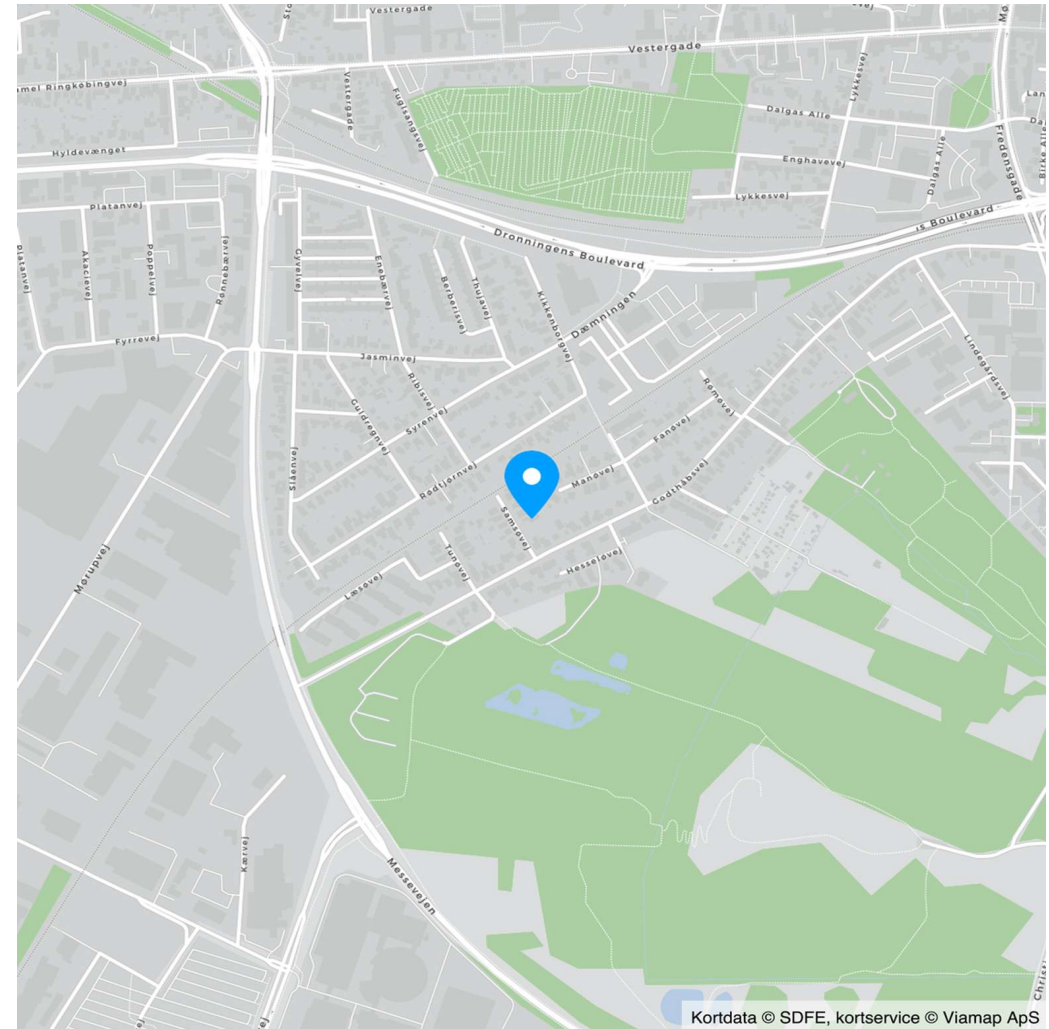
Adresse: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 10bb Vestervang, Herning Jorder
BFE-nr.: 5701965
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.675.000
Grundværdi: 305.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.340.000
Grundlag for grundskyld: 244.000

Arealer**

Grundareal: 784 m²
Boligareal i alt: 113 m²
Øvrige arealer:
Garage: 29 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: 13.01.1961 - Dok om vejanlæg, normalfortov

Planer

Kommuneplan 14.B3 - SB3

Tilbehør:

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

Komfur (Gram, 2024), Køleskab (Miele), Emhætte, Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Popermo
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Solcelleanlæg

Ejendommens har et 4 kW solcelleanlæg fra 2013. Anlægget er frakoblet.
For at kunne tilkoble anlægget igen skal der installeres ny inverter der skal være på positiv listen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.360 Forbrug: 20.900 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 D



Adresse: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.834	Kontantpris	kr.	1.865.000
Grundskyld	kr.	2.416	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.050
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr.	1.878.050
Rottebekæmpelse	kr.	111	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.		
Husforsikring	kr.	5.559			
Skorstensfejning	kr.	627			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.870			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.170 md. / 122.045 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.149 md. / 97.790 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: Samsøvej 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.865.000

Sagsnr.: 479-3310
Ejerudgift/md.: kr. 1.489

Dato: 01.07.2026

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. 810.000
Nr. 3: hovedstol kr. 290.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

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.