

REAL



## Nørregade 5, 7280 Sønder Felding

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>180</b>
Kontant	<b>595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.430</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.156</b>
Byggeår	<b>1952</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **479-3238**

**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: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 15.04.2026



### Charmerende muremestervilla i Sønder Felding med lukket have og garage

Velkommen til denne fine muremestervilla, der emmer af charme og historie. Bygget i 1952, er denne ejendom et eksempel på klassisk dansk håndværk. Med et samlet areal på hele 290 kvm., heraf boligareal på 180 kvadratmeter, tilbyder villaen masser af plads til både den store familie og dem, der ønsker ekstra rum til hobby eller hjemmekontor.

Stueplan er indrettet med entre, 2 soverum, køkken, viktualierum, badeværelse samt stor stue der inviterer til hyggelige stunder med familien eller gæsterne omkring spisebordet eller foran fjernsynet. På første sal finder du et tekøkken og stue samt et lyst badeværelse med brus. Her er også to rummelige soverum.

Kælderen på 110 kvm. er med flere gode disponible rum, der kan anvendes som opbevaringsrum, værksted eller måske endda en hjemmebiograf? Her findes også endnu et badeværelse for ekstra bekvemmelighed.

Udenfor venter en dejlig lukket have, velanlagt med flere ugenerte hyggelokke hvor man kan nyde solrige dage i fred og ro. Haven er ideel for børnefamilier såvel som haveentusiaster. En muret garage giver mulighed for sikker parkering samt ekstra opbevaringsplads.

Beliggende centralt i Sønder Felding har du herfra nem adgang til lokale butikker, skole og offentlig transport samtidig med at du bor i rolige 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: Ole Engelbrecht

Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

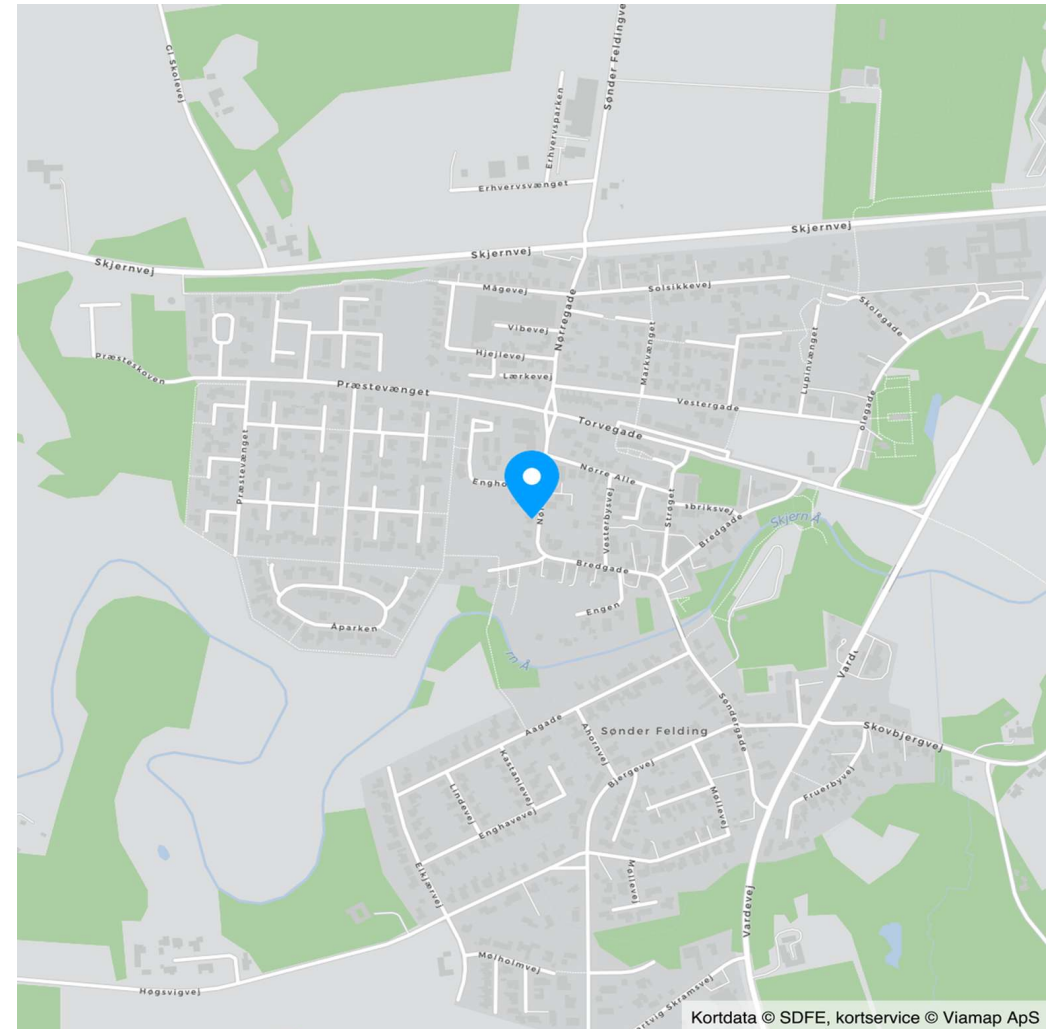
Dato: 15.04.2026



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 15.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	17bz Nørrelandet, Sdr. Felding
BFE-nr.:	4438136
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.010.000
Grundværdi:	184.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	808.000
Grundlag for grundskyld:	147.200

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.156 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	180 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	110 m <sup>2</sup>
Garage:	30 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: 22.10.1870 - Vandingskontrakt ang. den store Skernåkanal
- Nr. 2: 05.12.1874 - Vandingskontrakt
- Nr. 3: 18.02.1905 - Dok om ret for 170 til vand og spildevand
- Nr. 4: 09.05.1914 - Dok om færdselsret mv

**Planer**

Kommuneplan 95.B6 - B6

Tilbehør:

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

Hårde hvidevare i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringssselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 35.900 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.121	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.457	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.245	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	612.718
Husforsikring	kr.	9.211	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.	17.154			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.311 md. / 39.726 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.651 md. / 31.810 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: Nørregade 5, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3238  
Ejerudgift/md.: kr. 1.430

Dato: 15.04.2026

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.

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.

*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 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.