

REAL



Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	101
Kontant	1.398.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.671	Grund m ²	734
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3228**

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: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026



Villa nær Fuglsang Sø med nyere garage på 49 kvm.

Velkommen til denne fine villa fra 1971, der byder på et boligareal på 101 kvadratmeter + udestue på 22 kvm.. Villaen er løbende vedligeholdt. Med tre rummelige soverum er der god plads til familie og gæster, mens det åbne køkken / alrum stue skaber et fint samlingspunkt for hyggelige stunder med familie og venner.

Udestuen på 22 kvm. fungerer om sommeren, som en naturlig forlængelse af boligen og giver mulighed for at skabe din egen oase af ro i hyggelige omgivelser.

For gør-det-selv manden tilbyder ejendommen også en stor garage på hele 49 kvadratmeter, opført så sent som i 2020. Her er der rigelig plads til både bil og hobbyprojekter.

Beliggenheden tæt ved Fuglsang Sø gør denne villa ekstra attraktiv. Området omkring søen har udviklet sig til et populært rekreativt område med saunaer, torveaktiviteter året rundt samt velanlagte stisystemer direkte til Herning midtby. Dette giver dig mulighed for at kombinere naturens ro med byens livlige puls lige udenfor døren.

Denne villa repræsenterer en unik mulighed for at bo i rolige omgivelser med adgang til fantastiske udendørs oplevelser.

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: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026



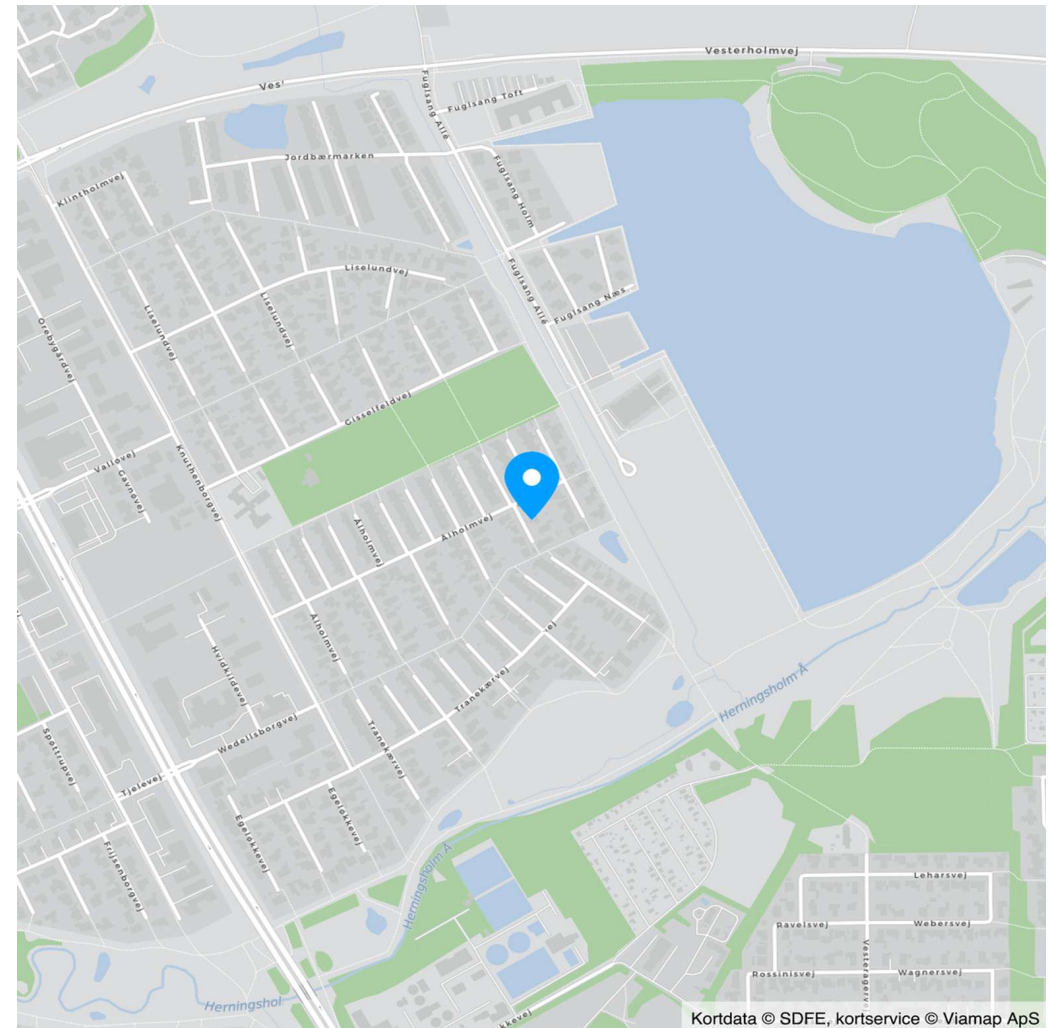
Adresse: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	11kx Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.:	5707811
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.505.000
Grundværdi:	759.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.000
Grundlag for grundskyld:	607.200

Arealer**

Grundareal:	734 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	22 m ²
Garage:	49 m ²

** 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: 11.09.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 41.B5 - B5
Lokalplan Byp.vedt. nr.21 - Tjørring-området

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 16.860 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeudgift i 2025 kr. 6.832,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.140	Kontantpris	kr.	1.398.000
Grundskyld	kr.	6.011	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	110	I alt	kr.	1.415.896
Husforsikring	kr.	5.599	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.	20.054			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.704 md. / 92.447 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.173 md. / 74.071 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: 25.03.2026

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: Ålholmvej 114, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.398.000

Sagsnr.: 479-3228
Ejerudgift/md.: kr. 1.671

Dato: 10.04.2026

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[®]

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.