



REAL

Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	232
Kontant	2.295.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.841	Grund m ²	2.366
Byggeår/ombygget	1986/2015	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3315**

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: Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3315
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 01.07.2026



Indflytningsklar villa med udsigt, plads og skønne rammer i landlig idyl

Her får I en indflytningsklar og velholdt villa på hele 232 m², hvor plads, komfort og en dejlig beliggenhed går hånd i hånd. Ejendommen er opført i 1986 og fremstår med en moderne og funktionel planløsning, mens 1. sal inklusive tag fra 2015 giver ekstra tryghed og et opdateret udtryk. Huset er opført med fokus på et vedligeholdelsesnemt hverdagsliv, så I kan bruge tiden på at nyde boligen, haven og de naturskønne omgivelser.

Stueplanet byder på tre gode soverum, et stort bryggers, et lyst spisekøkken, badeværelse og en dejlig stue med adgang til 1. sal. En stor del af stueplanen er med gulvvarme, hvilket skaber en behagelig komfort i dagligdagen. Her er rummene disponeret, så hjemmet både fungerer i en travl familiehverdag og til hyggelige stunder med plads til samvær.

På førstesalen fortsætter de gode rammer med en fordelgang, tre rummelige værelser, et flot badeværelse med både badekar og bruseniche samt et stort multirum med frilagte hanebånd, der tilfører karakter og luft. Denne etage giver mange anvendelsesmuligheder, uanset om der er behov for ekstra opholdsrum, hobbyrum eller plads til den store familie.

Derudover får I et værksted med loft til kip, gode opbevaringsmuligheder og mange spændende anvendelsesmuligheder. Udenfor venter en flot og velanlagt have på den store grund, hvor den betagende udsigt over markerne skaber en helt særlig atmosfære. Beliggenheden i idylliske Tanderupkær giver ro og landlig charme, samtidig med at Herning er inden for kort afstand, og der er skolebusser til Snebjerg.

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.

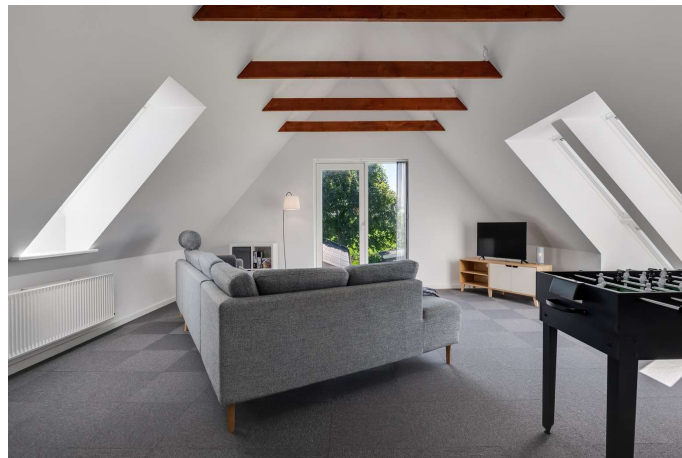
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot



Adresse: Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3315
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 01.07.2026





Adresse: Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3315
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Herning
Matr.nr.: 16ci Tanderup Hgd., Studsgård
BFE-nr.: 4458597
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1986/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.650.000
Grundværdi: 346.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.320.000
Grundlag for grundskyld: 276.800

Arealer**

Grundareal: 2.366 m²
Boligareal i alt: 232 m²
Øvrige arealer:
Carport: 37 m²
Udhus: 85 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Matsui, Keramisk), Emhætte (Blomberg), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3315
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.125 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3315
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.732	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	2.740	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	2.323.150
Husforsikring	kr.	9.367			
Skorstensfejning	kr.	779			
			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.	22.087			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.507 md. / 150.086 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.022 md. / 120.263 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: Bjerrevej 27, Tanderupkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3315
Ejerudgift/md.: kr. 1.841

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. 1: hovedstol kr. 1.489.000
Nr. 2: hovedstol kr. 300.000
Nr. 3: hovedstol kr. 20.000

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.

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.