

REAL



Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	1.950.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.445	Grund m ²	700
Byggeår	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3270**

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: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026



Moderne og opdateret villa med stilfulde detaljer og nem havepleje

Velkommen til denne fantastiske villa, der kombinerer moderne komfort med tidløs elegance. Belliggende i et roligt kvarter, tilbyder denne ejendom et boligareal på 102 kvadratmeter, perfekt til både familier og par. Villaen blev oprindeligt bygget i 1969, men har gennemgået en omfattende renovering i 2025, hvilket gør den helt klar til indflytning uden behov for yderligere forbedringer.

Køkkenet er husets hjerte og er blevet fuldstændigt opgraderet med et samtalekøkken fra Kvik. Her finder du også et indbygget vinkøleskab, der sikrer optimale forhold for dine vine. Køkken-alrummet er udstyret med gulvvarme, som giver en behagelig varme året rundt og skaber en hyggelig atmosfære for familiehygge eller middage med venner.

Badeværelset har ligeledes fået en total makeover i 2025 og byder nu på moderne faciliteter såsom væghængt toilet og gulvvarme – det perfekte sted at starte dagen eller slappe af efter arbejde. Indvendigt er villaen blevet beriget med nye lofter, gulve og døre, hvilket bidrager til det friske look.

Udvendigt præsenterer huset sig flot med nyere tagpaps listetag samt net-pudsede facader fra 2025. Alle udvendige døre og vinduer er udskiftet til energieffektive trelagsglas samme år, hvilket ikke kun forbedrer isoleringen men også reducerer støj udefra.

Den sydvendte terrasse inviterer til afslapning under solen, mens haven kræver minimal vedligeholdelse – ideel for dem der ønsker at nyde uden-dørslivet uden stor indsats.

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: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026



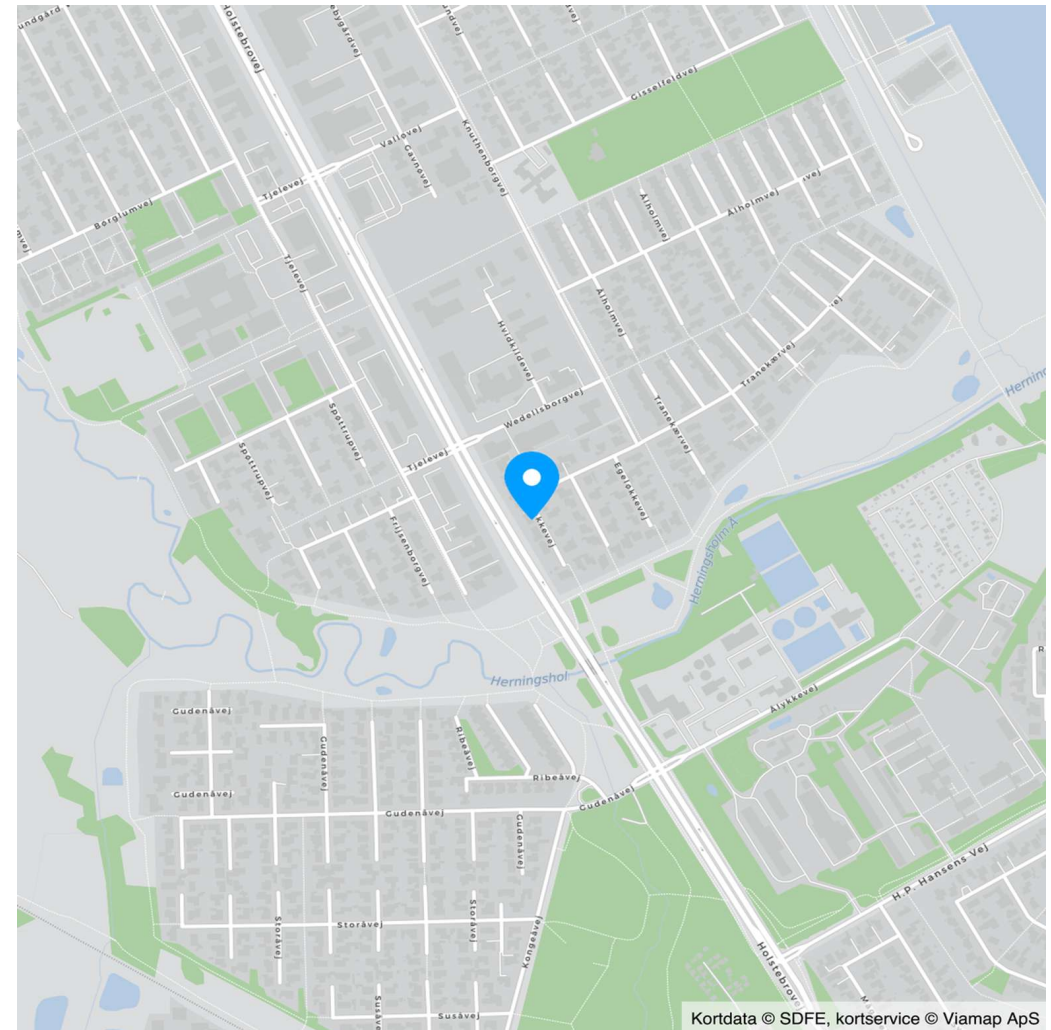
Adresse: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Herning
Kommune: Herning
Matr.nr.: 11bo Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.: 5707595
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.168.000
Grundværdi: 460.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 934.400
Grundlag for grundskyld: 368.000

Arealer**

Grundareal: 700 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Carport: 35 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: 15.01.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet
- Nr. 2: 15.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 08.02.1982 - Dok om beskyttelse af støjafskærmning 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):

Ovn (Siemens varmlufts ovn med pyrolyse), Kogeplade (Siemens kogeplader med indbygget emhætte), Køle/fryseskab (Indbygnings køle/fryse skab fra vest Frost), Køleskab (Vinkøleskab fra witt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan Forsikring 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.: 12.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varme forbrug 2025 var kr. 6.145,-

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: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris	kr.	1.950.000
Grundskyld	kr.	3.643	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.550
Husforsikring	kr.	6.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr.	1.972.550
Rottebekæmpelse	kr.	103			
			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.	17.336			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.625 md. / 127.506 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.514 md. / 102.169 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: Egeløkkevej 24, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.950.000

Sagsnr.: 479-3270
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 30.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.063.000
Nr. 5: hovedstol kr. 340.000
Nr. 6: hovedstol kr. 0

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.