



REAL

Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	70
Kontant	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.324	Grund m ²	397
Byggeår	1966	Energimærke	E

Sagsnr. **479-3267**

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: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

Dato: 23.03.2026



Charmerende rækkehus med potentiale nær Fuglsang Sø og Herning

Velkommen til dette charmerende rækkehus, der byder på en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Med et boligareal på 70 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom både karakter og potentiale. Huset har allerede fået nyt tag og belægning samt installeret mekanisk ventilation, hvilket sikrer et sundt indeklima året rundt.

Indenfor mødes du af et funktionelt bryggers 9m³. Det rummelige køkken præsenterer sig med et stort vinduesparti mod gaden, der fylder rummet med naturligt lys og skaber en indbydende atmosfære. Videre ind i huset finder du et stort soveværelse udstyret med en praktisk skabsvæg samt endnu et værelse, perfekt som børneværelse eller kontor.

Badeværelset er velindrettet med separat bruseniche, mens den lyse stue inviterer til hygge og samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde de lange sommeraftener i fredelige omgivelser. Haven er vestvendt og består af en grøn plæne samt fliseterasse – ideel til grillarrangementer eller afslapning i solen.

Med sin placering tæt på Fuglsang Sø får du naturskønne omgivelser lige uden for døren samtidig med gode indkøbsmuligheder inden for kort afstand. Området byder desuden på velfungerende stisystemer perfekt til cykel- eller gåture. Med kun få minutters cykeltur til Herning centrum kombineres her det bedste fra begge verdener: rolig boligidyl tæt ved natur og byen.

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.

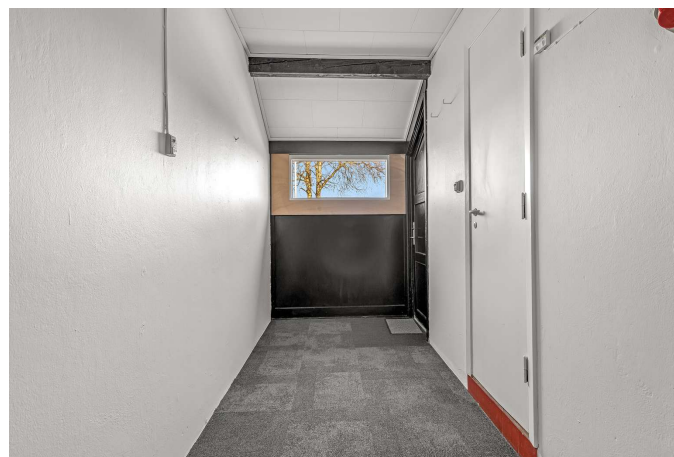
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

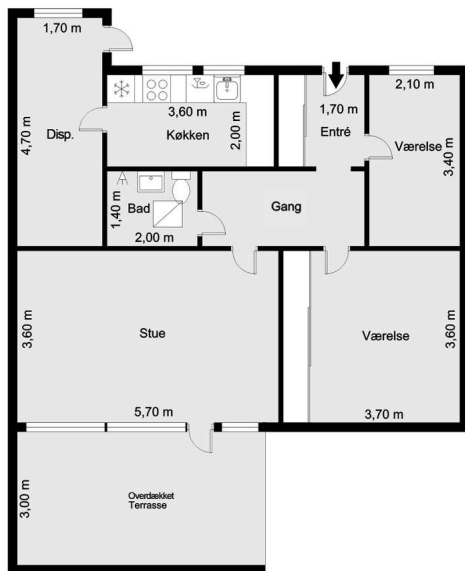
Dato: 23.03.2026



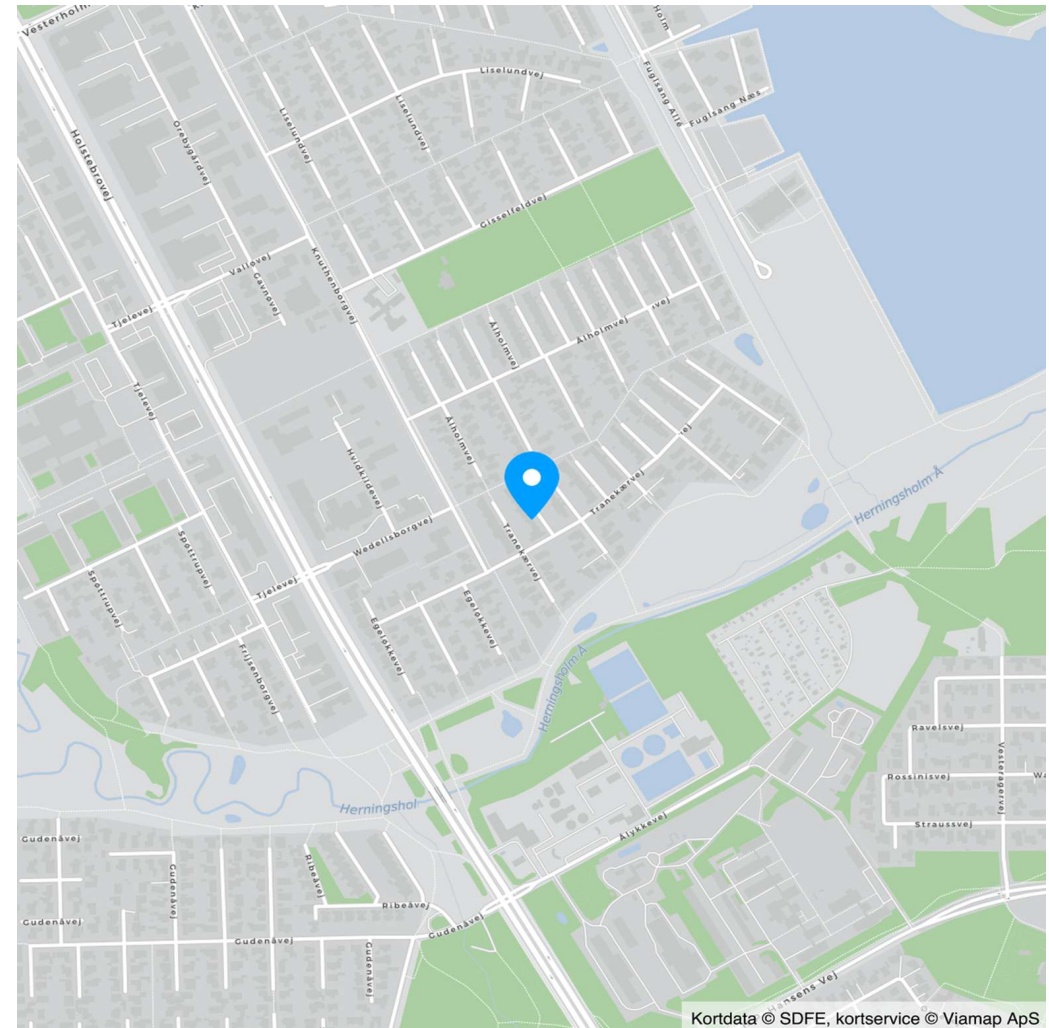
Adresse: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

Dato: 23.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

Dato: 23.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	11ap Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.:	5707570
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	996.000
Grundværdi:	525.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	796.800
Grundlag for grundskyld:	420.000

Arealer**

Grundareal:	397 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	9 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: 20.01.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 06.09.1966 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 17.08.1976 - Dok om pligt til at tåle overdækket terrasse 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):

(Hårde hvidevarer i ejendommen medfølger uden ansvar)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

Dato: 23.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer 9565676

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Nærværende ejendomsmægler er medejer af firmaet som ejer boligen.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.617 Forbrug: 10.567 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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 E



Adresse: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

Dato: 23.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.064	Kontantpris	kr. 995.000
Grundskyld	kr.	4.158	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 7.850
Rottebekæmpelse	kr.	82	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.000
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr. 1.008.850
Husforsikring (anslået)	kr.	5.260	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. 15.888		

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.311 md. / 63.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.298 md. / 51.578 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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

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: Tranekærvej 21, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 479-3267
Ejerudgift/md.: kr. 1.324

Dato: 23.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.