



REAL

Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	1.785.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.842	Grund m ²	735
Byggeår/ombygget	1963/1971	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3364**

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: Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 479-3364
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 29.09.2026



Indflytningsklar og løbende renoveret familievilla med 10 kW. solceller med batteri.

Velkommen til en rummelig og løbende renoveret familievilla på 154 bolig-kvadratmeter, der siden 2015 er moderniseret med fokus på både komfort, funktionalitet og et indbydende udtryk. Villaen er vandskuret udvendigt og fremstår med nyere vinduer og døre. Hertil kommer en anvendelig kælder på 48 kvm., en overdækning på 22 kvm., en hyggelig udestue på 18 kvm. samt garage og udhus på i alt 34 kvm.

Boligen byder velkommen i en entré med tilhørende gangareal, hvorfra der er adgang til to gode værelser. Det ene værelse er praktisk indrettet som walk-in, men kan naturligvis også anvendes efter familiens behov. I denne afdeling findes desuden et flot, nyt badeværelse med bruseniche. Plan-løsningen er velegnet til både børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor og familien, der ønsker god plads i hverdagen.

Husets naturlige samlingspunkt er det nye køkken fra 2024, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her får I et lyst og indbydende opholdsrum med plads til madlavning, samvær og hyggelige middage. Den store stue giver fine indretningsmuligheder og har direkte udgang til den dejlige udestue, som forlænger sæsonen og skaber en skøn overgang mellem inde- og udeliv.

I den modsatte ende af boligen ligger yderligere to værelser samt endnu et badeværelse, så hjemmet er indrettet med en attraktiv opdeling mellem børn og voksne. Fra boligen er der nedgang til den store aktivitetskælder, der giver ekstra plads til leg, hobbyer, træning eller ophold. Kælderen har også separat adgang udefra, hvilket gør den særligt anvendelig i en aktiv hverdag.

Udenfor venter en stor have med masser af plads til leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. De gode flisebelagte arealer og den overdækkede terrasse indbyder til udeliv, mens det store værksted giver fine rammer for projekter og opbevaring.

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.

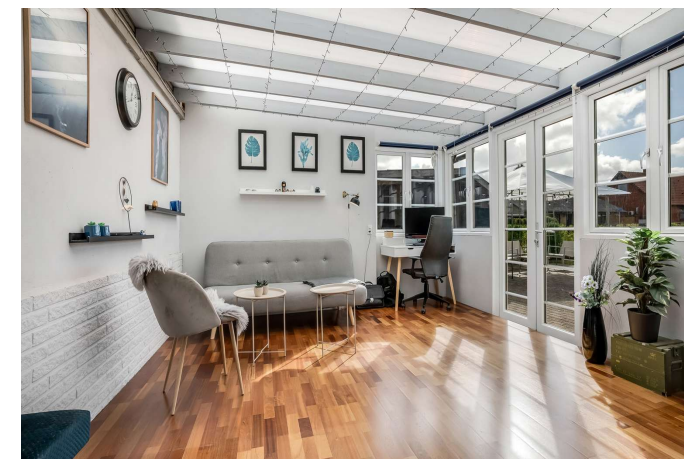
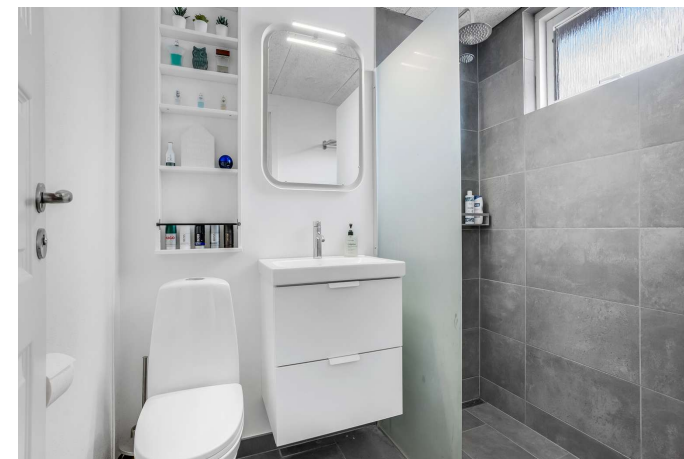
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ib Schiermer

Adresse: Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 479-3364
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 29.09.2026



Dato: 29.09.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 479-3364
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: privat beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 4da Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.: 5706997
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1963/1971

Arealer**

Grundareal: 735 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 48 m²
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Garage: 26 m²
Fritliggende overdækning: 8 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.639.000
Grundværdi: 479.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.311.200
Grundlag for grundskyld: 383.200

** 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

Kommuneplan 41.B1 - B1
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: Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 479-3364
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 29.09.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloaksepareret

2015: Kloakledningerne blev strømpeforet, og regn- og spildevand blev separeret

Solcelleanlæg

2024: Solcelleanlæg på 10 kW med 10 kWh batterilager.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 26.060 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 479-3364
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.687	Kontantpris	kr. 1.785.000
Grundskyld	kr.	3.794	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.650
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 9.417
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr. 1.807.067
Husforsikring	kr.	8.703	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.	
Skorstensfejning	kr.	476		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 22.109		

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.118 md. / 121.417 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.110 md. / 97.317 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Højgårdvej 39, Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 479-3364
Ejerudgift/md.: kr. 1.842

Dato: 29.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 545.000
Nr. 2: hovedstol kr. 412.000
Nr. 3: hovedstol kr. 44.000

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.