

REAL



## Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>1.198.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.180</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>913</b>
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-3312**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://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: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 02.07.2026



### Løbende opdateret villa med skøn sydvestvendt terrasse og grøn have

Denne børnefamilievilla på 122 m<sup>2</sup> byder på en velindrettet og løbende opdateret bolig. Her får du en hjemlig ramme med tre gode soverum, samt en gennemgangsværelse der fint kan anvendes til kontor, en lys vinkelstue og et moderne, lyst spisekøkken, som naturligt samler hverdagens måltider og hyggelige stunder. Boligen fremstår indflytningsklar med en lang række opdateringer, herunder tag og vinduer, gulve og lofter, køkken og bad samt indvendige døre, så du kan flytte ind med ro i sindet og glæde dig over en bolig, der er passet godt på.

Planløsningen gør hjemmet nemt at indrette i hverdagen, og det lyse badeværelse understøtter det pæne og tidssvarende udtryk. Vinkelstuen giver gode muligheder for både spiseafdeling og opholdsrum, mens de tre soverum gør villaen velegnet til familien, hjemmearbejde eller gæster. Udenfor venter en ugenert have, primært udlagt i græs, som indbyder til leg, afslapning og udeliv i fredelige omgivelser. Den dejlige overdækkede terrasse på 14 m<sup>2</sup> vender sydvest og bliver hurtigt et oplagt samlingspunkt til eftermiddagskaffe, lange sommeraftener og hyggelige grillstunder.

Ejendommen byder desuden på en garage på 19 m<sup>2</sup> hvorfra der er direkte adgang til boligen, et drivhus på 10 m<sup>2</sup> og et rummeligt udhus på 50 m<sup>2</sup>, som giver fine muligheder for opbevaring, hobby og praktiske gøremål. Beliggenheden er samtidig attraktiv for den aktive familie, da der er kort afstand til boldbaner, hal og skole. Alt i alt får du en villa med en god kombination af moderne komfort, velholdte rammer og en dejlig privat have, hvor både hverdag og fritid kan trives.

### 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.

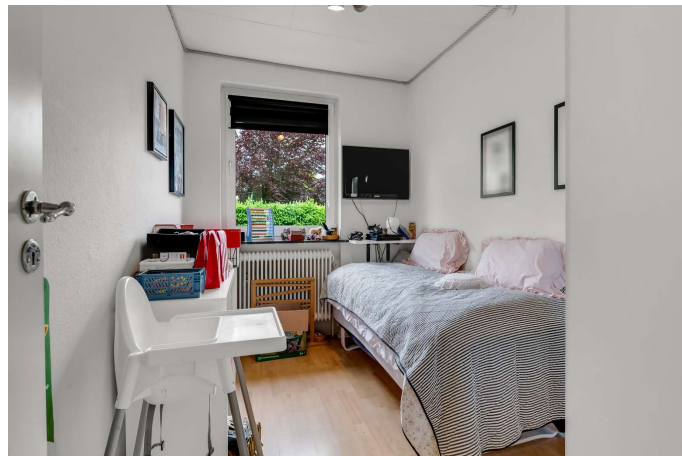
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ib Schiermer

Adresse: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

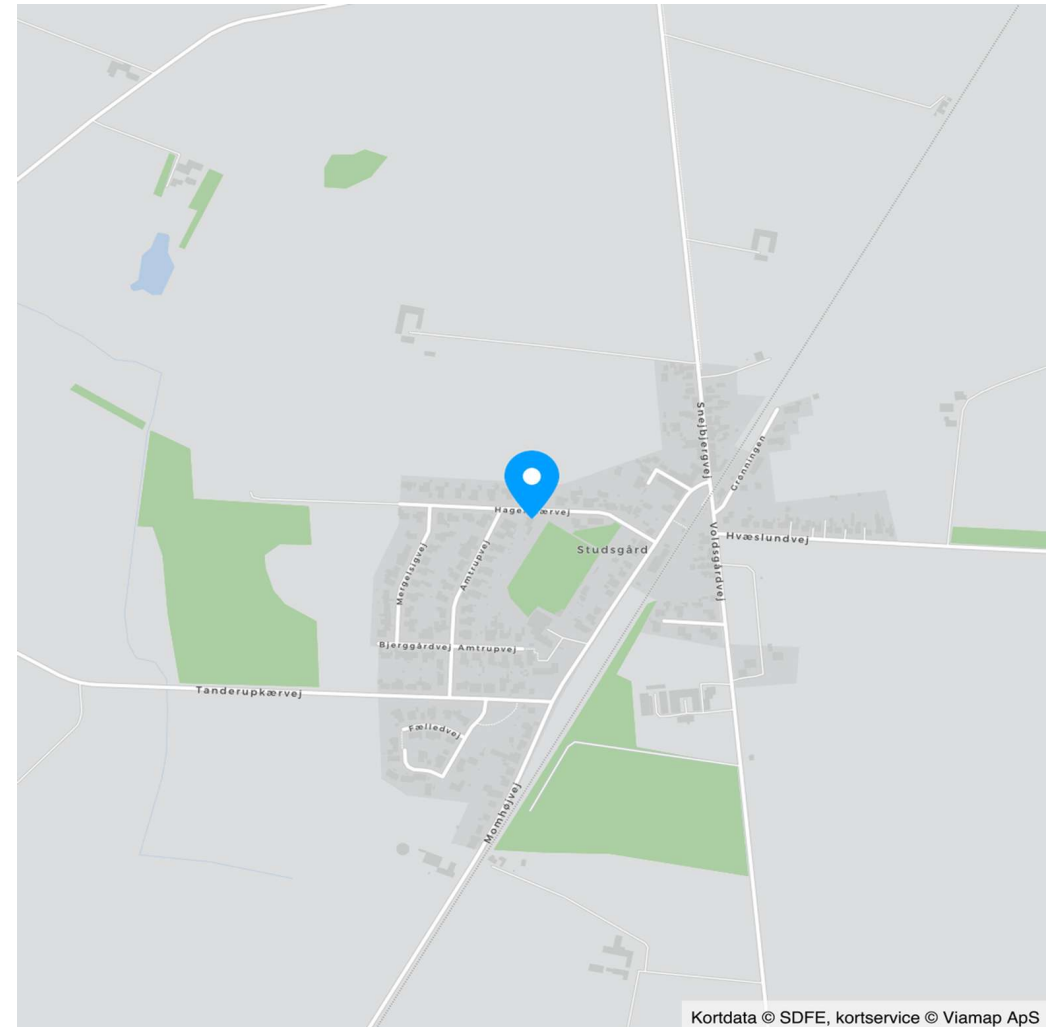
Dato: 02.07.2026



Adresse: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 02.07.2026





Adresse: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Privat beboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 1dq Studsgård By, Studsgård  
BFE-nr.: 4458253  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1966

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 894.000  
Grundværdi: 294.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 715.200  
Grundlag for grundskyld: 235.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 913 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 19 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 08.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 53.B1 - B1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Spildevand/Regnvand**

Køber er gjort særlig bekendt med og accepterer, at ejendommen er omfattet af Herning Kommunes spildsvandsplan. Der kan således forventes påbud om forbedret spildevandsrensning. Årstal for planlagt ændring eller årstal for planlagt ikrafttrædelse er ukendt. (Ændring fra fælleskloakeret til separat kloakeret). Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til Herning Kommune. Udgifter til ændringer af spildevandsrensningen er sælger uvedkommende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300                                      Forbrug: 19.410 kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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: 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: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.648	Kontantpris	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	2.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	109	I alt	kr.	1.214.172
Husforsikring	kr.	5.752	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.	14.161			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.570 md. / 78.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.264 md. / 63.164 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: Hagelskærvej 5, Studsgård, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.198.000

Sagsnr.: 479-3312  
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 02.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 803.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 170.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 103.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.