

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue square background.

Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	134
Kontantpris	1.325.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.713	Altan	Ja
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3148**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Taglånet er udbetalt på denne bolig!

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed, der tilbyder et rummeligt boligareal på hele 134 kvadratmeter. Bygget i 1972, men opdateret med de nyeste faciliteter, er denne bolig perfekt for dem, der søger komfort og stil. Lejligheden byder på direkte adgang til garage, hvilket gør parkering både nemt og bekvemt.

Indenfor finder du en stor stue med masser af naturligt lysindfald fra de store vinduer. Det nye køkken fra HTH er lyst og moderne og har en generøs spiseplads, hvor familien kan samles om måltiderne. Badeværelset er ligeledes nyt og byder på stilfulde detaljer samt funktionel indretning. Med tre rummelige soverum er der plads til både familie og gæster.

Lejligheden har et nyere tag, som allerede er betalt, hvilket sikrer dig mod uforudsete udgifter i fremtiden. De flotte istandsatte gulve kombineret med lyse vægge skaber en indbydende atmosfære gennem hele hjemmet. Fra den dejlige store altan kan du nyde udsigten over de omkringliggende grønne områder.

Ejendommen ligger i et område med gode parkeringsforhold samt mange grønne arealer ideelle til afslapning eller leg for børnene. Ejerforeningen er velfungerende og tilbyder mange fælles aktiviteter – læs mere på www.bakkebonord.dk.

Beliggenheden i Tjørring giver dig let adgang til Herning by via gode stisystemer samt nærhed til Fuglsang Sø og Gødstrup Sygehus. Denne lejlighed repræsenterer den perfekte kombination af moderne livsstil og naturskønne omgivelser.

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: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

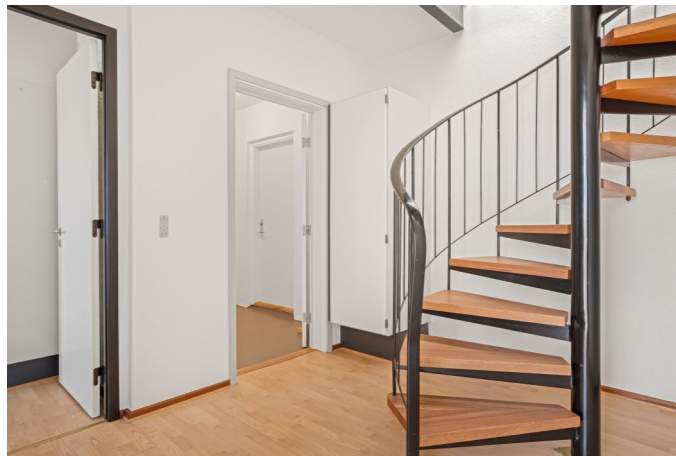
Dato: 20.10.2025



Entre



Stue



Gang



Ejendommen

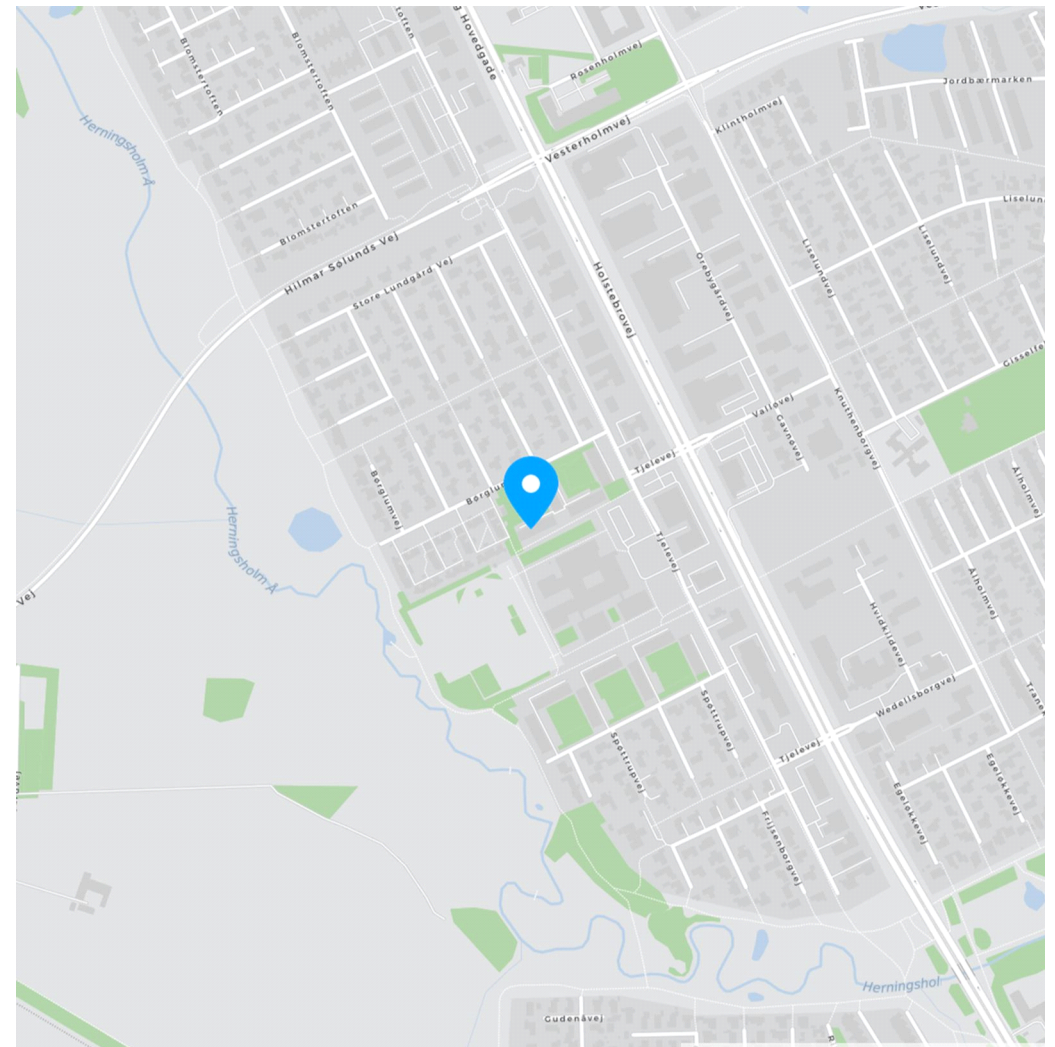
Adresse: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 20.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	11 qf Tjørring, Herning Jorder
BFE-nr.:	332768
Ejl.nr.:	62
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.391.000 kr.
Grundværdi:	419.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.112.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	335.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	149 m ²
- heraf boligareal:	134 m ²
- heraf areal til andet:	15 m ²
BBR-boligareal:	134 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	22 m ²
- Garage:	22 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Nr. 1 lyst d. 19.06.1970 lbnr. 4889-57 Tillægstekst Dok om byggebestemmelser
Filnavn: 57_J_505
Nr. 2 lyst d. 04.02.1981 lbnr. 4677-57-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Bakkebo Nord, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 57_B2_682
Nr. 3 lyst d. 03.04.1985 lbnr. 13228-57-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Bakkebo Nord, tillæg Filnavn: 57_B2_682
Nr. 4 lyst d. 20.09.1996 lbnr. 515728-57 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Filnavn: 57_B2_682
Nr. 5 lyst d. 22.01.2002 lbnr. 4123-57 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Resp fremtidig pantsætning Filnavn: 57_B2_682

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Taglånet er indfriet på denne lejlighed

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.675	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.325.000
Grundskyld	kr.	3.318	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.334.850
Ejerforening	kr.	19.995	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Rengøring	kr.	1.290			
Ejerudgift i alt 1 år		32.551			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.028 md./ 84.337 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.687 md./ 68.241 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 15.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Børglumvej 35, st. th., Tjørring, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 479-3148
Ejerudgift/md.: kr. 2.713

Dato: 20.10.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Bakkebo Nord Børglumvej 1-23 og 33-39

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Parkering, arealer, vaskekælder, gildesal, gæsterum - Se ejerlejlighedsskema

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.