



**REAL**

## Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning

|             |                      |             |            |
|-------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type   | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>194</b> |
| Kontantpris | <b>1.998.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift  | <b>2.075</b>         | Grund m2    | <b>945</b> |
| Byggear     | <b>1972</b>          | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **479-2815**

**RealMæglerne** Herning

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

Adresse: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 27.06.2025



### Beskrivelse:

Arkitekttegnet villa der er fyldt med spændende detaljer og unikke løsninger. Der er tænkt over lysindfaldet i de daglige opholdsrum som alle vender ud mod lukket atrium gård, hvor der er plads til hygge og afslapning.

Ejendommen er beliggende perfekt i Tjørring tæt ved skole, daginstitutioner, og indkøb. Tjørring er velforbundet med stisystemer, således man trygt skal færdes til skole og hal, til Fuglsang og Herning midtby.

194 kvm. boligareal + 54 kvm. god kælder der vil være perfekt til aktivitetsområde eller teenager. 44 kvm. dobbelt carport + redskabsrum. Helt speciel gårdhave samt dejlig overdækket terrasse. Villaen er beliggende på 945 kvm. stor sydvest vendt grund i roligt villa kvarter med tæt adgang til natur.

Indretningen er perfekt med 4 soverum samt 2 badeværelser. I forbindelse med soveværelset er der rummelig walk-inn. Stort lyst køkken / alrum med udgang til gårdhave, samt flot stue med udgang til terrasse.

Kælderen er rigtig god med stort aktivitetsrum, rummelig disponibel rum, badeværelse med sauna samt teknikrum.

### 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: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

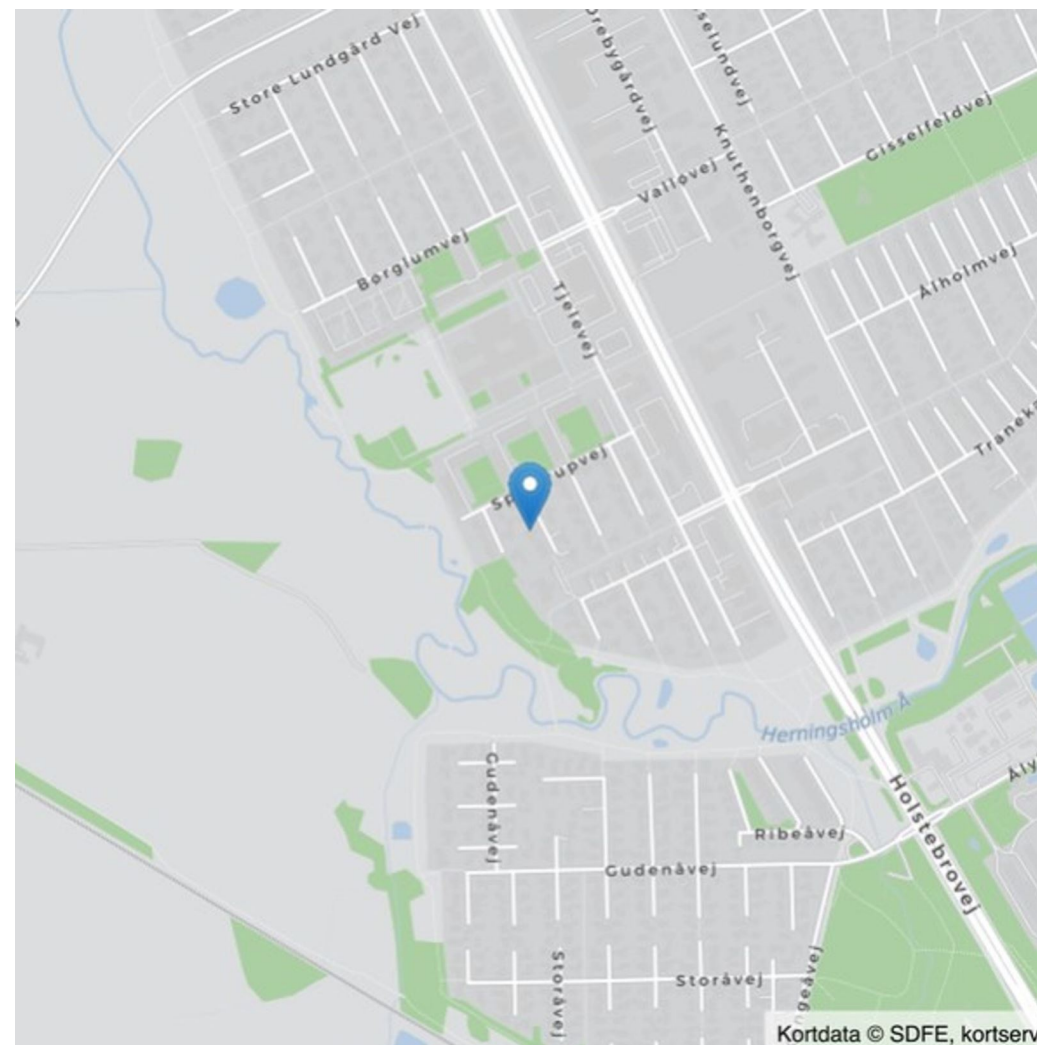
Dato: 27.06.2025



Adresse: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 27.06.2025





Adresse: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 27.06.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Herning                                    |
| Matr.nr.:           | 11 pv Tjørring, Herning Jorder             |
| BFE-nr.:            | 5707940                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1972                                       |

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 945 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 194 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 54 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 194 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 44 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 31 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 13 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 04.12.1968 lbnr. 8485-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Filnavn: 57\_K\_180  
Nr. 1 lyst d. 04.12.1968 lbnr. 8485-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Filnavn: 57\_K\_180

**Grundejerforening:** Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.468.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 705.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.974.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 564.000 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
**Hvidevarer i køkkenet medfølger i den stand det forefindes i.**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 27.06.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 9452 262 573

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.200 Forbrug: 46.490,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2022 kr. 12.273,-

**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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Pejsen er afmeldt, hvorfor der ikke betales til skortstensfejer

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 27.06.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 10.069 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.998.000 |
| Grundskyld        | kr. | 5.634  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 11.344    |
| Husforsikring     | kr. | 6.867  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 13.850    |
| Renovation        | kr. | 2.193  | I alt                            | kr. | 2.023.194 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 138    |                                  |     |           |

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.

Ejerudgift i alt 1 år

24.901

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 11.000 md./ 132.000 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.794 md./ 105.526 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: 27.06.2025  
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Spøttrupvej 51, Tjørring, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: 479-2815  
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 27.06.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Standardfinansieringsforbehold:**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

# 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.