

REAL



Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	132
Kontant	985.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.427	Grund m ²	12.495
Byggeår	1964	Energimærke	F

Sagsnr. **479-RS3134**

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: Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 26.05.2026



Charmerende villa med naturskøn beliggenhed og plads til dyrehold

Velkommen til denne charmerende ejendom, der byder på en unik kombination af landlig idyl og flot natur. Med et boligareal på 132 kvadratmeter, bygget i 1964, fremstår ejendommen pæn og indflytningsklar. Ejendommen er ideel for familien, der ønsker at bo i rolige omgivelser med mulighed for mindre dyrehold takket være de gode udbygninger.

Indenfor finder du fire rummelige soverum, der giver rigelig plads til hele familien eller gæster. Den store stue er lys og indbydende med masser af naturligt lysindfald, hvilket skaber en behagelig atmosfære til både afslapning og samvær. Det lyse køkken er funktionelt indrettet med god opbevaringsplads og arbejdsområder, perfekt til den madglade familie. Badeværelset er pænt med brus og har alt det nødvendige for en komfortabel hverdag.

Ejendommen ligger på en imponerende grund på 12.500 kvadratmeter, hvor du kan nyde den dejlige have fyldt med mange hyggelige kroge samt en fantastisk udsigt over markerne og engene omkring dig. Her kan du virkelig opleve naturens skønhed året rundt.

Beliggende mellem Ørnhøj og Vildbjerg i naturskønne omgivelser tilbyder denne villa den perfekte balance mellem fredfyldt landliv og nærhed til byens faciliteter. Uanset om du drømmer om at holde dyr eller blot ønsker et fristed væk fra byens stress, vil denne ejendom kunne opfylde dine behov.

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.

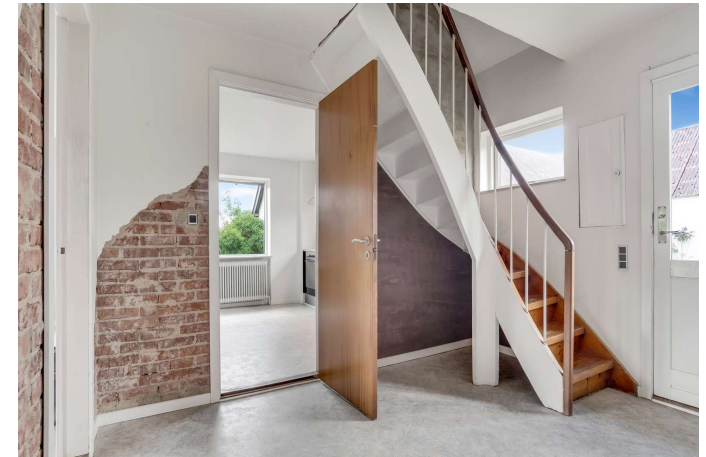
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ib Schiermer

Adresse: Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 26.05.2026





Adresse: Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Landejendom
Må benyttes til: Nedlagt landbrug
Kommune: Herning
Matr.nr.: 2y Heden, Timring
BFE-nr.: 4503325
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 680.000
Grundværdi: 371.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 544.000
Grundlag for grundskyld: 296.800

Arealer**

Grundareal: 12.495 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 124 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 199 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 65 m²
Udhus: 65 m²

** 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. : 26.05.2026 -

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger uden ansvar

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Police nr.:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 31.900 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser at forbruget er 5 til 6 paller årligt. 1 palle koster cirka 2.000,-.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: 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 F



Adresse: Trehøjevej 77, 7480 Vibbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.774	Kontantpris	kr.	985.000
Grundskyld	kr.	2.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.350	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.113
Skorstensfejning	kr.	414	I alt	kr.	1.004.963
Rottebekæmpelse	kr.	153			
Husforsikring	kr.	8.500	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.	17.130			

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 5.469 md. / 65.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.381 md. / 52.572 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: 30.04.2026

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 **Forbehold:** 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.

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: Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.427

Dato: 26.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 35.600

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.

Announce



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.