



REAL

Høgildvej 31, Høgild

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	2.295.000	Erhverv m2	90
Ejerudgift	2.274	Grund m2	26.647
Byggear/ombygget	2010/2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492250120**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et landsted med masser af plads, naturskøn beliggenhed og fleksible anvendelsesmuligheder? Så er denne fantastiske ejendom noget for dig!

Ejendommen består af en 151 m² bolig fra 2010, et 97 m² gæstebygning samt hele 2.6 hektar grund med storslået udsigt over marker og natur. Med flere store bygninger er mulighederne mange – hvad enten du ønsker at drive erhverv, bo flere familier sammen eller skabe et skønt generationshjem.

Her får du:

151 m² hovedhus fra 2010 med moderne planløsning
97 m² gæstebygning – ideel til familie eller udlejning
90 m² ladebygning fra 2018 – oplagt til heste, båd eller værksted
108 m² værksted fra 2006

2,6 hektar naturgrund med vildt dyreliv og skønne udearealer
Hovedhuset fra 2010 er velindrettet med et lyst køkken-alrum, en stor stue og et badeværelse i stueetagen. På 1. salen finder du tre rummelige værelser samt et multifunktionelt repos, perfekt som ekstra stue eller kontor.

Gæstebygningen på 97 m² er i ét plan og byder på et rustikt køkken-alrum, en hyggelig vinkelstue med udgang til stor træterrasse, to gode værelser og et badeværelse. Perfekt til den ekstra familie, gæster eller udlejning.

Grunden er indhegnet, hvilket gør det sikkert for både børn og dyr at færdes frit. De store udebygninger giver plads til alt fra hestehold til værkstedsdrift eller hobbyprojekter. Her er plads til både lift, båd eller landbrugsmaskiner med en imponerende loftshøjde.

Naturskøn beliggenhed med udsigt over marker
Rig mulighed for jagt og naturoplevelser
Mulighed for flere familier eller kombination af bolig og erhverv
Søger du et charmerende og rummeligt landsted, hvor naturen og roen omgiver dig?

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: Heine Binder

Adresse: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

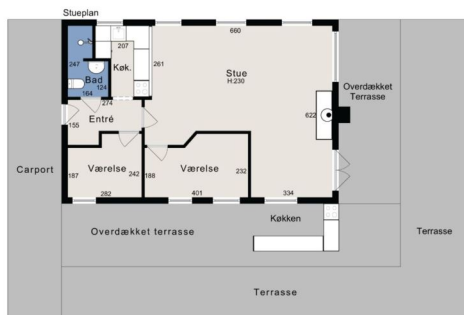
Dato: 20.12.2025



Adresse: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 20.12.2025



Adresse: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 a Høgild By, Karup m.fl.
BFE-nr.:	1437718
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2010/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.050.000 kr.
Grundværdi:	281.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.640.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	26.647 m ²
Erhvervsareal:	90 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	61 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	112 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Servitutter:

16.06.1960 - Dok om regnkanoner mv
Nr. 1 lyst d. 16.06.1960 lbnr. 5026-70 Tillægstekst Dok om regnkanoner mv Filnavn:
70_V_138

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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 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 A2010. Der henvises til side 5



Adresse: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.364	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.464
Husforsikring	kr.	8.691	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.508		kr.	2.324.114
Skorstensfejning	kr.	981	I alt		
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	180			

Ejerudgift i alt 1 år

27.283

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.385 md./ 148.623 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.923 md./ 119.074 år v/26,43%
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: 19.12.2025
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: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025

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.: Nej

- Tilbehør:**
Emhætte - Wasco
Komfur - Voss
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - Zanussi

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, 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 og 2025.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2021 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter



Adresse: Høgildvej 31, Høgild, 7470 Karup J
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 492250120
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 20.12.2025

overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Energimærkning:

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.

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

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate