



REAL

Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	985.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.414	Grund m2	12.495
Byggear	1964	Energimærke	F

Sagsnr. **479-RS3134**

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: Trehøjevej 77, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 985.000

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 15.12.2025



Beskrivelse:

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. 1.414

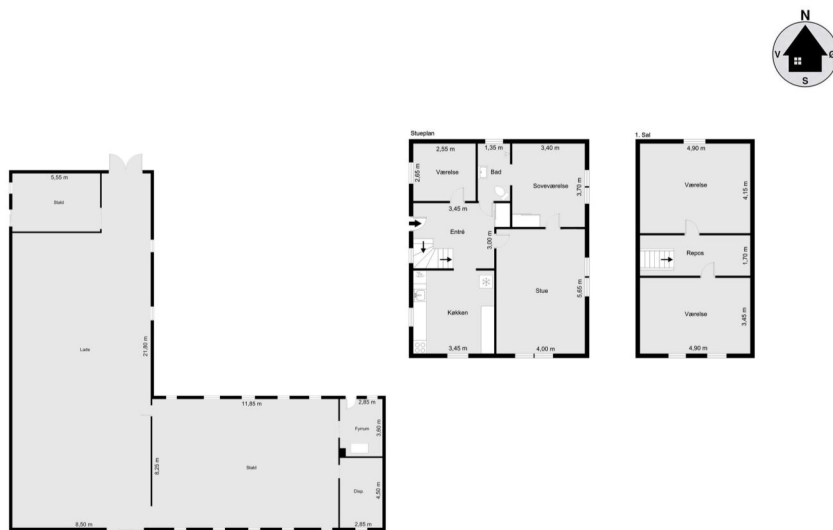
Dato: 15.12.2025



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

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 15.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



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

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 15.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 2 y Heden, Timring
BFE-nr.: 4503325
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal: 12.495 m²
Boligareal i alt: 132 m²
- heraf udnyttet tagetage: 50 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 65 m²
Staldbygning: 124 m²
Ladebygning: 199 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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.



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

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 15.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Police nr.:
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 31.900,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at forbruget er 5 til 6 paller årligt. 1 palle koster cirka 2.000,-.

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.

Energimærkning: Energimærke F.



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

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 15.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.774	Kontantpris/udbetaling	kr.	985.000
Grundskyld	kr.	2.938	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.113
Husforsikring	kr.	8.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.004.963
Skorstensfejning	kr.	414	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.	153			
Ejerudgift i alt 1 år		16.973			

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 5.362 md./ 64.344 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.296 md./ 51.558 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: 13.12.2025
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 **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.



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

Sagsnr.: 479-RS3134
Ejerudgift/md.: kr. 1.414

Dato: 15.12.2025

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

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[®]

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.