

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

Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.155	Grund m ²	801
Byggeår	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3307**

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: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026



Velholdt villa med stor sydvendt terrasse og beliggenhed nær Herning

Her får du en charmerende og velholdt villa på 169 veludnyttede kvadratmeter, opført i 1949 og løbende passet godt på. Boligen fremstår indbydende og indflytningsklar, og med en let opfriskning i form af lidt maling kan du hurtigt sætte dit eget præg på hjemmet. Planløsningen er både rummelig og funktionel, og huset byder på en god atmosfære med plads til familieliv, gæster og hverdagens mange gøremål.

Fra entréen er der adgang til det hyggelige spisekøkken, som leder videre til den kombinerede spise- og opholdsstue, hvor der er god plads til samvær og afslapning. Her skabes en naturlig sammenhæng i boligen, og rummene indbyder til både hverdagskomfort og hyggelige stunder. Dertil kommer et praktisk bryggers samt et badeværelse med et stort kar, der giver ekstra komfort i dagligdagen. På førstesalen finder du et stort brugbart repos, tre værelser eller kontor samt et stort gavlværelse, som giver mange anvendelsesmuligheder for både børnefamilien, hjemmearbejde eller hobbyrum.

Udenfor venter et nemt og overskueligt udeareal, der primært er udlagt i græs, så haven er let at holde og giver god plads til leg, afslapning og udendørsliv. Den store overdækkede terrasse mod syd er et klart plus, hvor du kan nyde solen og de lange lyse aftener i læ og komfort. Beliggenheden i den hyggelige by Skibbild kombinerer ro og nærvær med kort kørselsafstand til både Herning og Vildbjerg, så du får en attraktiv base med nem adgang til byliv, indkøb, arbejde og fritidsaktiviteter.

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: Lars Slot



Adresse: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026



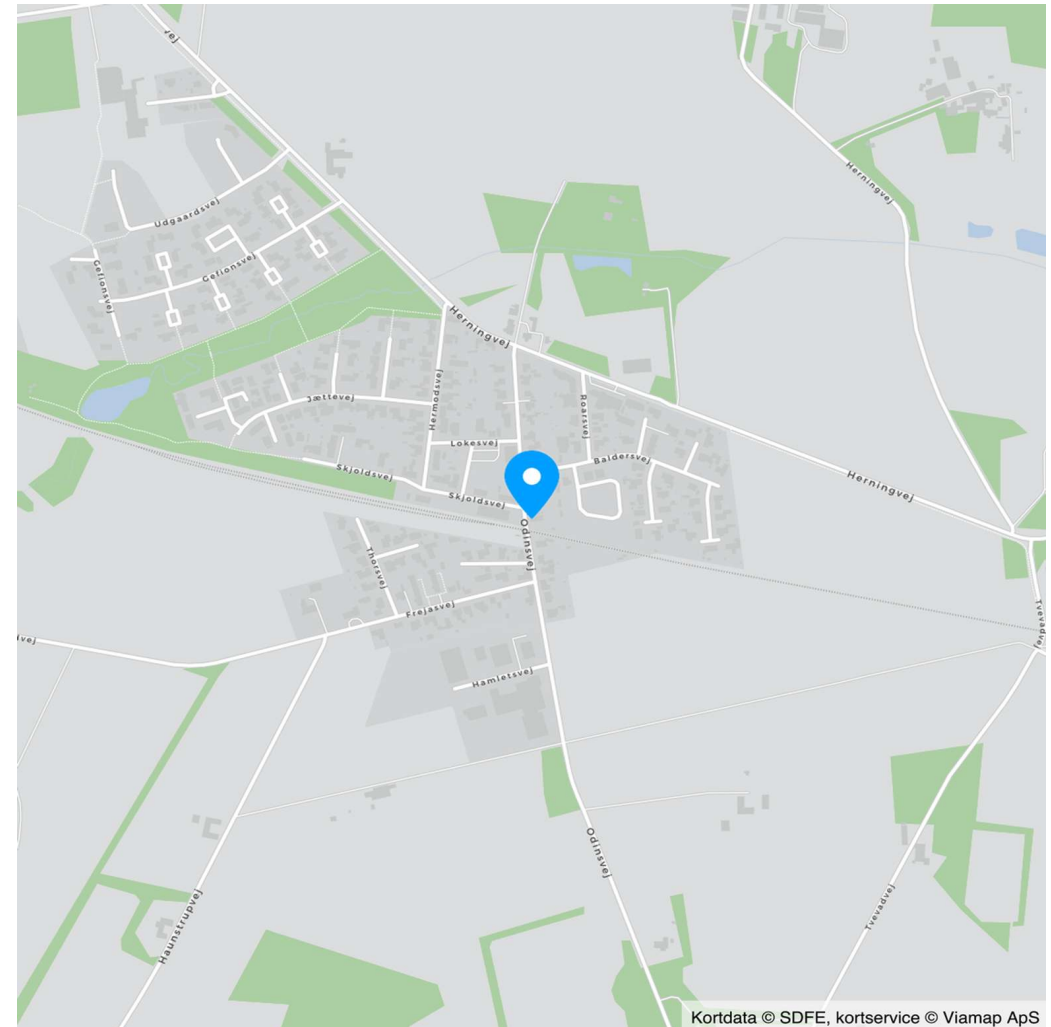
Adresse: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Herning
Matr.nr.: 1bf Den sydøstlige Del, Nøvling
BFE-nr.: 4450400
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 898.000
Grundværdi: 239.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 718.400
Grundlag for grundskyld: 191.200

Arealer**

Grundareal: 801 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 82.C1 - C1

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Candy), Opvaskemaskine (Wasco), Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand.
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.370 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger oplyser at fyret ikke virkede i 2 måneder, så en mere realistisk varmeudgift ligger nok kr. 2-3.000,- højere end sidste års oplyste forbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.664	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.893	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.995
Rottebekæmpelse	kr.	109	I alt	kr.	610.445
Husforsikring	kr.	5.245	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.		
Skorstensfejning	kr.	627			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.862			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.306 md. / 39.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.648 md. / 31.773 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: 01.06.2026

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

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: Odinsvej 23, Skibbild, 7480 Vildbjerg
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 479-3307
Ejerudgift/md.: kr. 1.155

Dato: 12.06.2026

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. 1.005.000
Nr. 2: hovedstol kr. 150.000

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.