

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

## Kæruldvej 18, Høgild, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>119</b>
Kontant	<b>965.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.201</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.043</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **479-3252**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kæruldvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026



### Charmerende villa i Høgild med moderne renoveringer og familievenlig have

Velkommen til denne charmerende villa beliggende midt i det idylliske Høgild. Med et boligareal på 119 kvadratmeter, bygget i 1970, tilbyder denne ejendom en perfekt kombination af klassisk arkitektur og moderne komfort. Villaen er nyligt renoveret indvendigt og fremstår som et lyst og indbydende hjem for den moderne familie.

Når du træder ind gennem hoveddøren, mødes du af en fordelingsgang, der giver adgang til to rummelige værelser samt et dejligt soveværelse. Badeværelset er helt nyt og udstråler luksus med sine moderne faciliteter. Køkken/alrummet er hjertet af huset, hvor det åbne design skaber en naturlig forbindelse til vinkelstuen. Herfra kan du nemt bevæge dig ud på den overdækkede terrasse, som inviterer til hyggelige stunder uanset vejret.

Det store bryggers har også fået en opgradering med nye installationer og praktisk adgang til både baghaven og carporten samt udhuset. Haven er blevet omhyggeligt omlagt af nuværende ejer med smukke terrasser, farverige bede og sjove legeområder for børnene – et sandt paradys for hele familien.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun en kort afstand fra Lind og Arnborg, hvor du finder alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder, skoler samt let adgang til motorvejen. Denne villa tilbyder alt hvad hjertet begærer for dem der søger rolig landsbyidyl kombineret med bekvemmelighedens nærhed.

### 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.

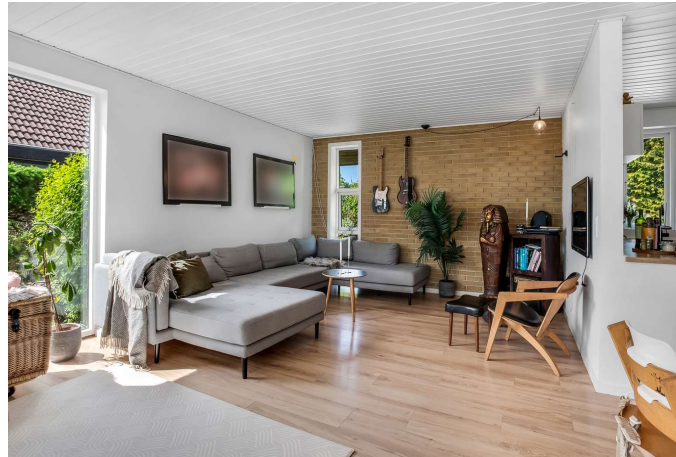
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot



Adresse: Kæruldsvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026



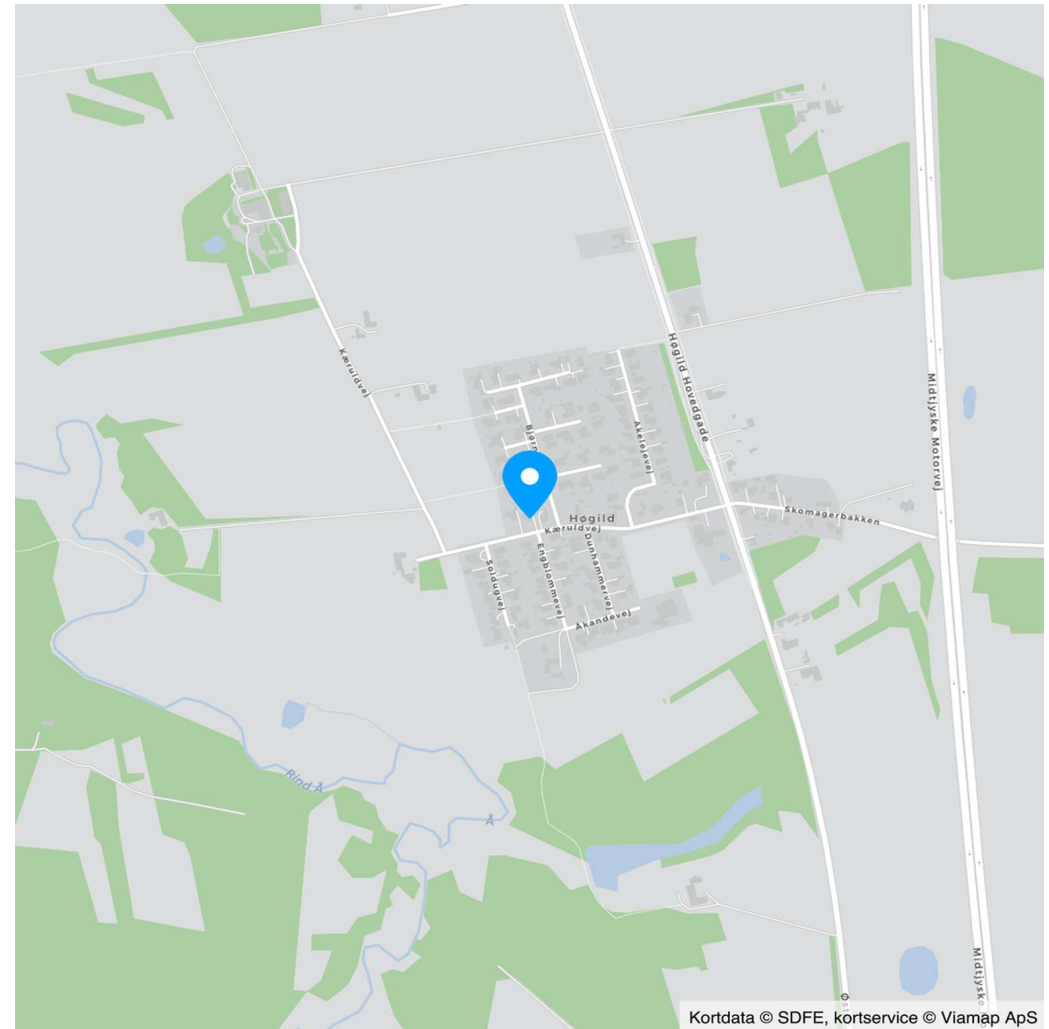
Adresse: Kæruldvvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kæruldvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 1bn Kideris Mølle, Rind  
BFE-nr.: 4451886  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.023.000  
Grundværdi: 333.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 818.400  
Grundlag for grundskyld: 266.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.043 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 119 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 13 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 20 m<sup>2</sup>  
Garage: 42 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 62.B1 - B1

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kæruldvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug: 21.930 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kæruldsvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.174	Kontantpris	kr.	965.000
Grundskyld	kr.	2.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.650
Husforsikring	kr.	5.160	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	119	I alt	kr.	979.650
Renovation	kr.	2.324	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.	14.414			

**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 5.299 md. / 63.594 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.245 md. / 50.943 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: Kæruldvej 18, Høgild, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 965.000

Sagsnr.: 479-3252  
Ejerudgift/md.: kr. 1.201

Dato: 26.06.2026

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. 683.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 120.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*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.