



**REAL**

## Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>189</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>1.505</b>
Ejerudgift	<b>2.182</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>83.964</b>
Byggeår	<b>1925</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **479-3289**

**RealMæglerne Herning**

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmæglerne.dk/herning](http://www.realmæglerne.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: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026



### Unik landejendom med rummeligt stuehus, 8,4 hektar jord med bl.a. egen skov, ridehal og stald med hestebokse

Velkommen til denne landejendom, der tilbyder et væld af muligheder for den naturglade familie eller hesteentusiast. Med et jordtilliggende på hele 8,4 hektar, herunder agerjord og hestefolde, samt et skovstykke på ca. 2,7 hektar beliggende blot en kilometer syd for ejendommen, er der rig mulighed for at nyde naturen i fulde drag eller måske endda gå på jagt.

Ejendommens udhuse er i god stand og byder på mange anvendelsesmuligheder. De tre længer ved stuehuset fungerer som garage, værksted, lager og maskinhus – alle med ståltag. Desuden findes der en stald med fem hestebokse samt et udhus med depot og værksted. Som prikken over i'et kan du glæde dig over en rummelig ridehal på hele 558 kvadratmeter.

Boligen opvarmes effektivt med stokerfyr suppleret af et moderne solcelleanlæg på 6 kWh installeret på stuehuset. Indenfor mødes du af en stor entre med klinkegulv samt et badeværelse udstyret med gulvvarme og stilfuldt inventar. Køkkenet er både funktionelt og æstetisk tiltalende med spiseplads i åben forbindelse til det store alrum og stuen, hvorfra der er adgang til en dejlig udestue med udsigt over haven og markerne mod syd.

Stuehuset rummer desuden fire soverum fordelt over to etager samt toiletter begge steder – ideelt for den større familie. Den sydvendte have tilbyder yderligere naturskønne omgivelser med udsigt over dele af ejendommens jordtilliggende.

Beliggenheden er optimal; kun 15 minutters kørsel nordøst for Herning samt blot ti minutter fra både Ikast og Karup gør det nemt at kombinere landlivets ro med byens bekvemmeligheder.

### 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: Ole Engelbrecht

Adresse: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026



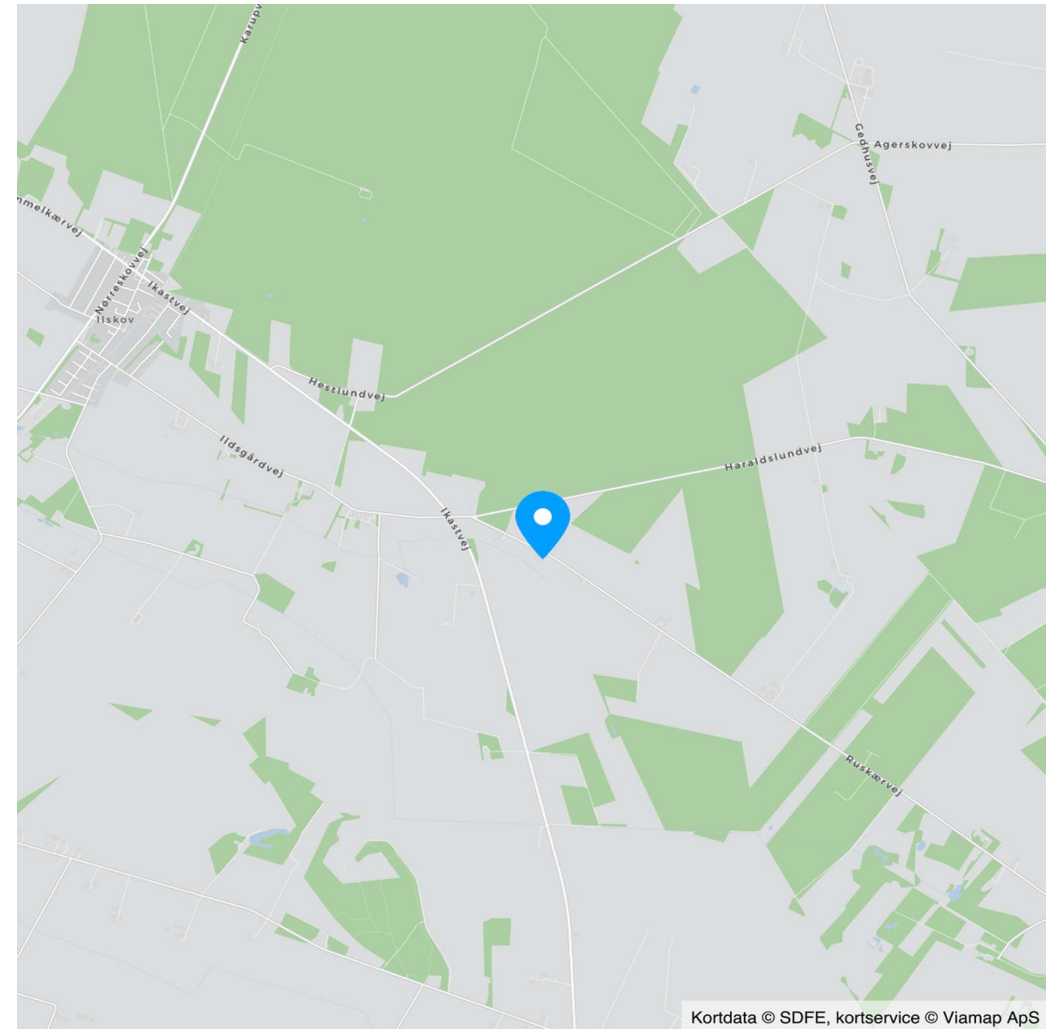
Adresse: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 1bø Ilskov By, Ilskov m.fl.  
BFE-nr.: 4465071  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1925

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.265.000  
Grundværdi: 1.297.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.012.000  
Grundlag for grundskyld: 1.037.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 83.964 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 189 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 10 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 24 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 1.505 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**

- Nr. 1: 05.05.1855 - Dok om ret til benyttelsen af en vandledningsgrøft gennem ejendommen.
- Nr. 2: 05.05.1969 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 3: 18.11.1976 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A
- Nr. 4: 19.09.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 11.03.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 12.02.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1I, 4A
- Nr. 7: 01.12.1998 - Dok om kabelanlæg m.v. Resp tillige omprioritering
- Nr. 11: 02.02.2026 - El, ledninger og tekniske anlæg

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

2 udhuse samt en del af jorden er udlejet.

Tilbehør:

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

(Hårde hvidevarer i køkkenet)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.172 Forbrug: 6.928 Kilo

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Faktiske varmekonsum pr. år - oplyst af tidligere ejer: kr. 13.500

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.161	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	10.272	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.364	I alt	kr.	2.310.650
Rottebekæmpelse	kr.	395			
Husforsikring	kr.	6.139	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.	851			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.182			

**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 12.635 md. / 151.616 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.125 md. / 121.498 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

**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: Ruskærvej 25, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3289  
Ejerudgift/md.: kr. 2.182

Dato: 05.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 1.815.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 594.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 523.000

**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.