

REAL



## Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds

|            |                 |                      |            |
|------------|-----------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>100</b> |
| Kontant    | <b>885.000</b>  | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.017</b>    | Grund m <sup>2</sup> | <b>538</b> |
| Byggeår    | <b>1965</b>     | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **479-LD3085**

**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: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 29.05.2026



### Charmerende og moderniseret dobbelthus i Ilskov med plads til kreativ udfoldelse

Velkommen til dette indbydende dobbelthus beliggende i den hyggelige landsby Ilskov, hvor sammenhold og fællesskab blomstrer. Denne ejendom fra 1965 er en sand perle for dem, der søger et hjem, der både er moderniseret og indflytningsklart. Med et boligareal på 100 kvadratmeter tilbyder denne villa en perfekt kombination af komfort og funktionalitet.

Indenfor byder huset på tre rummelige soverum, der alle er holdt i lyse farver, hvilket skaber en behagelig atmosfære. Det flotte køkken/alrum er hjertet af hjemmet, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Herfra har du adgang til den store stue, som inviterer til afslapning med direkte udgang til en overdækket terrasse – det ideelle sted at nyde de lange sommeraftener.

Badeværelset er lyst og moderne med en praktisk bruseniche. Den pæne baggang giver ekstra opbevaringsplads samt nem adgang til husets øvrige faciliteter. Udenfor finder du en dejlig gårdhave samt en velanlagt have, der sikrer privatlivets fred og ugenærthed – perfekt for børneleg eller stille stunder med naturen omkring dig.

For den kreative sjæl tilbyder ejendommen også et stort værksted i forbindelse af carporten. Her kan drømme blive realiseret uden begrænsninger. Beliggenheden tæt ved skov og grønne områder gør det let at tage på spontane gåture eller cykelture i naturskønne omgivelser.

Ilskov byder på masser af aktiviteter omkring hallen, hvilket gør dette område ideelt for familier såvel som par eller enkeltpersoner, der ønsker at være del af et aktivt lokalsamfund.

### 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: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

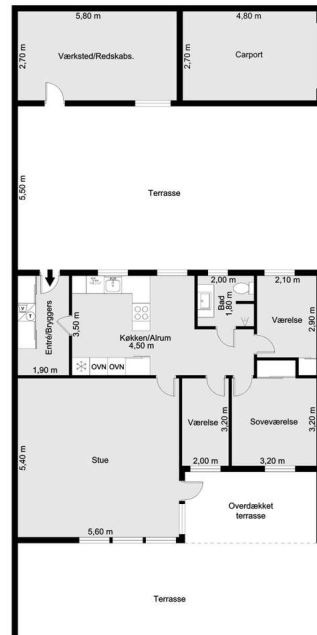
Dato: 29.05.2026



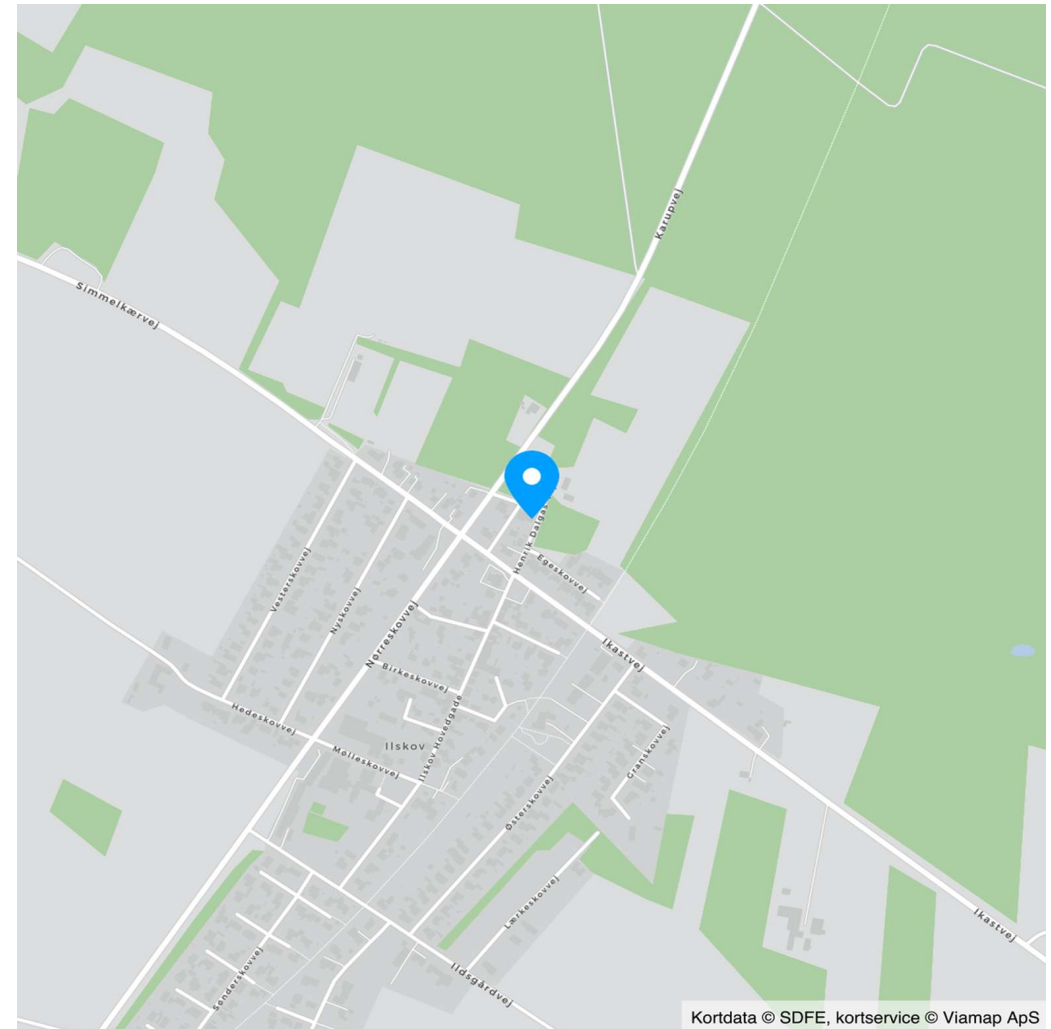
Adresse: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 29.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Halvt dobbelthus  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 3di Ilskov By, Ilskov  
BFE-nr.: 4465321  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat vej  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 713.000  
Grundværdi: 240.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 570.400  
Grundlag for grundskyld: 192.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 538 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 100 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 21 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: 11.04.1996 - Dok om fælles brandmur/gavl mv

**Planer**

Kommuneplan 22.B2 - B2

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring a/s  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.:

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.157                                      Forbrug: 18.710 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 29.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 2.909  | Kontantpris   | kr. | 885.000 |
| Grundskyld             | kr. | 1.901  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 7.250   |
| Renovation             | kr. | 2.193  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 9.000   |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 110    | I alt   | kr. | 901.250 |
| Husforsikring          | kr. | 5.088  | 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. | 12.201 |   |     |         |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.921 md. / 59.055 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.942 md. / 47.309 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 **Forbehold:** 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.

**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: Henrik Dalgas Vej 5, Ilskov, 7451 Sunds  
Kontantpris: kr. 885.000

Sagsnr.: 479-LD3085  
Ejerudgift/md.: kr. 1.017

Dato: 29.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 581.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 119.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 75.000

**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.