

Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**201**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.576**	Grund m^2	**1.073**
Byggeår	**2012**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **479-3314**

RealMæglerne Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
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: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 479-3314
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 18.11.2026



Unik funkisvilla på Vesterdamsvænget - stilfuld arkitektur og moderne luksus

Velkommen til denne enestående villa beliggende i attraktivt og børnevenligt kvarter. Denne eksklusive og arkitektonisk spændende ejendom, byder på et imponerende boligareal på 201 kvm. samt et stort muret garageanlæg på 70 kvm. Drømmer du om en gennemført fuldmuret kvalitetsvilla, med et væld af flotte detaljer, hvor der er plads til hele familien og "luft" omkring huset og grunden er dette en oplagt mulighed.

Det store køkken/alrum er husets hjerte, hvor der er sikret et fantastisk lysindfald og en imponerende loftshøjde. Fra køkkenet er der adgang til stort viktualierum med opgang til godt loftsrum. Hyggelig stue med 2 dobbelte døre til den sydvendte overdækkede terrasse. Boligen har 2 separate afdelinger - soveværelset er elegant designet med åben forbindelse til stort lækkert badeværelse med dobbelt bruser og et rummeligt walk-in closet. Værelsesafdelingen består af 3 store værelser, hvoraf det ene anvendes til kontor, samt et stilfuldt badeværelse. Herudover er der et stort praktisk bryggers/entre med masser af skabsplads.

Villaen er udstyret med mekanisk ventilationsanlæg og centralstøvsuger.

Den store garage har plads til både biler og motorcykler og derudover åbner den op for et væld af anvendelsesmuligheder - f.eks. som gildesal. Under garagens tag er der også redskabsrum/cykelskur. Placering af garage og bolig sikrer en helt ugeneret sydvendt have. Haven er anlagt så den kræver minimal vedligeholdelse og tilbyder flere gode flisebelagte terrasser

Denne indflytningsklare villa ligger ideelt placeret få minutters gang fra Højgårdskolen i roligt kvarter med legeplads og stisystemer lige udenfor døren - perfekt for børnefamilien. Lind er en særdeles attraktiv by kun 3 km. fra Herning. Byen tiltrækker mange nybyggere, da man har alt i byen, så som indkøbsmuligheder, 2 skoler, stor sportsafdeling med 2 haller og en multihal, gode institutioner og et godt sammenhold i hele byen.

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 Engelbredt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 479-3314
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 18.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

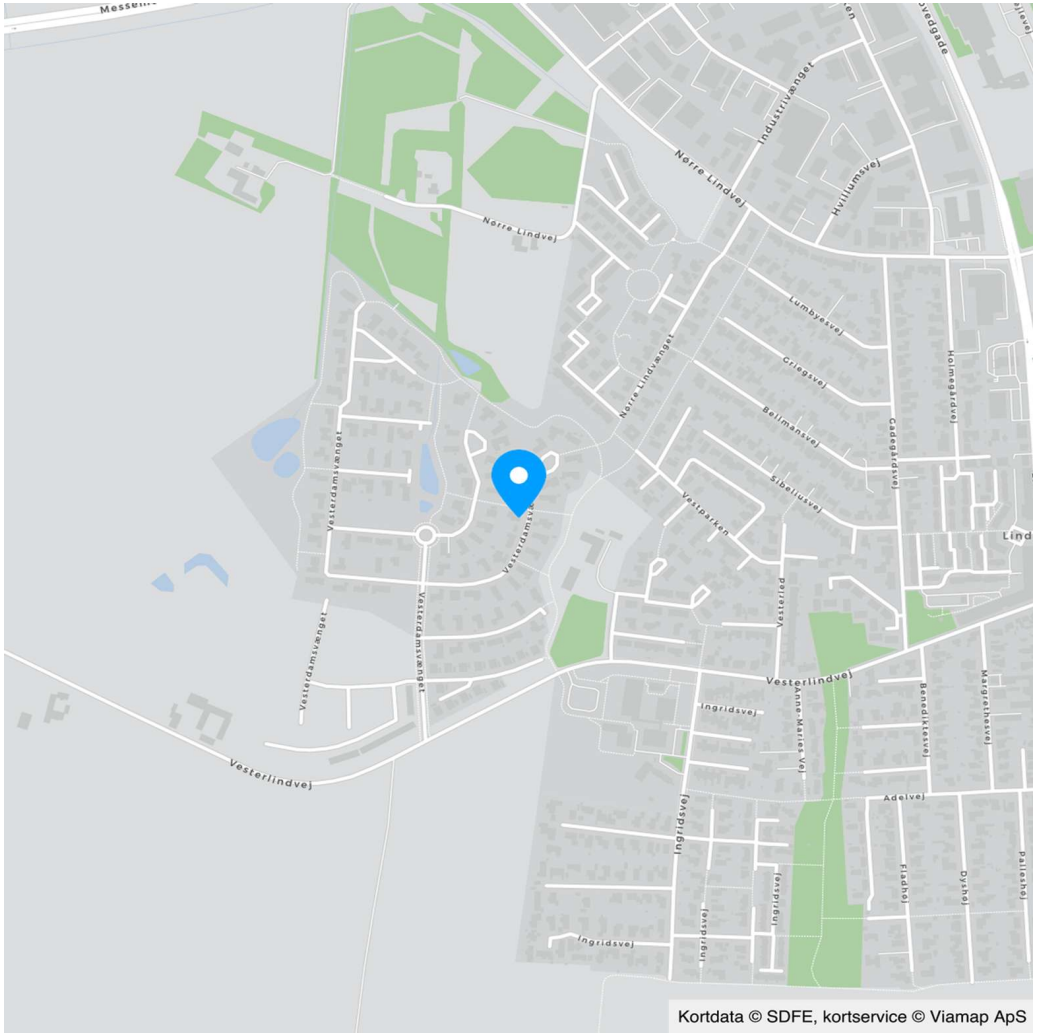
Adresse: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 479-3314
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 18.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 479-3314
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10lb Lind By, Rind
BFE-nr.:	100012900
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.390.000
Grundværdi:	789.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.712.000
Grundlag for grundskyld:	631.200

Arealer**

Grundareal:	1.073 m^2
Boligareal i alt:	201 m^2

Øvrige arealer:

Garage:	70 m^2

** 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 61.B6 - B6
Lokalplan 61.B6.2 - Boligområde nord for Vesterlindvej i Lind

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

Mikrobølgeovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Nedfræst), Emhætte (Faber, Integreret), Ovn (Siemens, Pyrolyse), Køleskab (Siemens, Vitafresh system), Opvaskemaskine (Siemens, integreret, LED display på gulv), Fryser (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 479-3314
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 18.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.300 Forbrug: 11.510 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeforbrug for år 2025: kr. 13.627,78

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 479-3314
Ejerudgift/md.: kr. 2.576

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.831
Grundskyld	kr.	6.249
Renovation	kr.	2.324
Rottebekæmpelse	kr.	147
Husforsikring	kr.	4.965
Grundejerforening/ejerforening	kr.	2.800
Vejfond	kr.	600
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.917

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
I alt	kr.	5.529.850

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.

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.799 md. / 369.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.689 md. / 296.263 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vesterdamsvænget 102, Lind, 7400 Herning Kontantpris: kr. 5.495.000	Sagsnr.: 479-3314 Ejerudgift/md.: kr. 2.576	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 500.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 tryg 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.