

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

## Østertoften 77, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>165</b>
Kontant	<b>2.095.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.838</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>840</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-3274**

**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: Østertoften 77, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 479-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 10.04.2026



### Charmerende villa med opvarmet udestue og moderne bekvemmeligheder i Lind

Velkommen til denne indbydende villa, der byder på en perfekt kombination af komfort og stil. Beliggende i det attraktive Toftekarver Lind, er denne ejendom ideel for dem, der søger et hjem tæt på naturen og alligevel med nem adgang til byens faciliteter. Med sine 165 kvadratmeter tilbyder villaen rigeligt med plads til familien og gæster.

Bygget i 1972 har huset gennemgået flere opdateringer, herunder installation af nye vinduer, som sikrer både energieffektivitet og et moderne udtryk. Villaens hjerte er det store spisekøkken, hvor madlavning bliver en fornøjelse. Herfra kan man bevæge sig videre til bryggerset eller entreen, som giver adgang til et praktisk toilet samt et kontor - perfekt for dem der arbejder hjemmefra.

Den rummelige alrum leder videre ind i den lyse stue, hvorfra man kan træde ud i den gulvopvarmede udestue. Denne ekstra opholdszone er oplagt til afslapning året rundt takket være de store ovenlysvinduer, der lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære.

Værelsesfløjen består af to gode værelser samt et badeværelse. Forældresoveværelset imponerer med sin walk-in garderobe - en luksus mange drømmer om. Udenfor finder du en velanlagt have med terrasseområder omgivet af frodige bede og imponerende granitskulpturer.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skoven for naturoplevelser lige udenfor døren samt skole og hal inden for kort afstand gør hverdagen nemmere. Indkøbsmulighederne ligger også nær ved hånden, mens motorvejen kun er fem minutters kørsel væk - perfekt for pendlere.

### 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: Østertoften 77, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 479-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 10.04.2026







Adresse: Østertoften 77, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 479-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 20bo Lind By, Rind  
BFE-nr.: 4453693  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.796.000  
Grundværdi: 652.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.436.800  
Grundlag for grundskyld: 521.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 840 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 165 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 29 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 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: 04.04.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 04.04.1972 - Dok om renholdelse mv  
- Nr. 3: 04.04.1972 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 61.B3 - B3

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østertoften 77, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 479-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikringer  
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.700 Forbrug: 24.420 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug i 2025: kr. 15.266,-

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 C



Adresse: Østertoften 77, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 479-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.328	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	5.164	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	136	I alt	kr.	2.118.867
Husforsikring	kr.	7.102	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.	22.054			

**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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.501 md. / 138.011 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.216 md. / 110.591 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Østertoften 77, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 479-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.838

Dato: 10.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# 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.