



REAL

Sibeliusvej 9, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	241
Kontant	2.595.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.948	Grund m ²	790
Byggeår/ombygget	1968/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3359**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / 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: Sibeliussvej 9, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026



Rummelig familievilla med muret garage - beliggende på rolig stikvej tæt ved skole og indkøb

Velkommen til en rummelig og indbydende villa på hele 241 kvm. bolig, hvor den pladskrævende familie får særdeles gode rammer om hverdagen. Ejendommen fremstår i god, løbende opdateret stand med blandt andet nyere køkken og badeværelse. Vinduerne er træ/alu og tagbelægning er udført med betontagsten. Med hele seks gode soverum, store lyse opholdsrum og en gennemtænkt indretning er der plads til både familieliv, hjemmearbejde, gæster og fritidsinteresser.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkken/alrum, hvor der er god plads omkring spisebordet og til samvær. Herfra er der direkte udgang til den overdækkede, vestvendte terrasse med udekøkken, som forlænger udesæsonen. Stueetagen rummer desuden 4 værelser, et lyst bryggers samt både gæstetoilet og badeværelse, hvilket gør hverdagen praktisk og bekvem.

Førstesalen byder på et stort repos, der giver en fin og luftig fordeling til etagens rum. Den gode, store stue er et dejligt opholdsrum med plads til afslapning, filmhygge og samvær, mens to store værelser kan indrettes efter familiens behov. De to store svalegange bidrager med et åbent udtryk i boligen.

Udenfor venter en skøn have med sol fra både syd og vest, så der er gode muligheder for at finde den rette plads gennem dagen. Beliggenheden gør det let at få hverdagen til at hænge sammen med kort afstand til skole, institutioner, sportsfaciliteter og indkøb. En stor legeplads ligger desuden tæt på, og boligen er derfor et oplagt valg for familien, der ønsker masser af plads, dejlige udearealer og nærhed til hverdagens tilbud.

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.

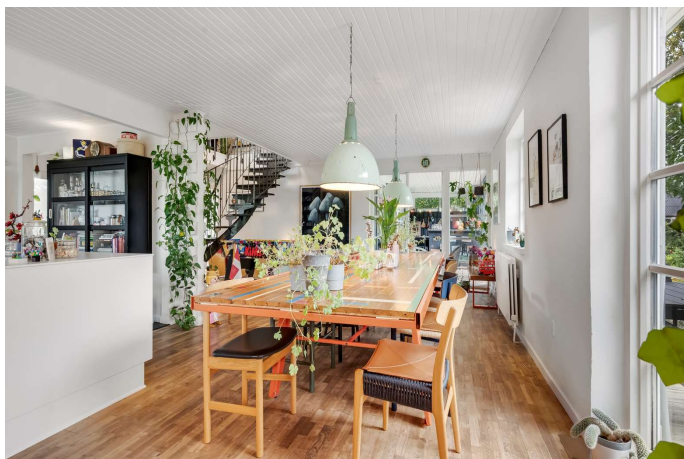
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht

Adresse: Sibeliussvej 9, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026



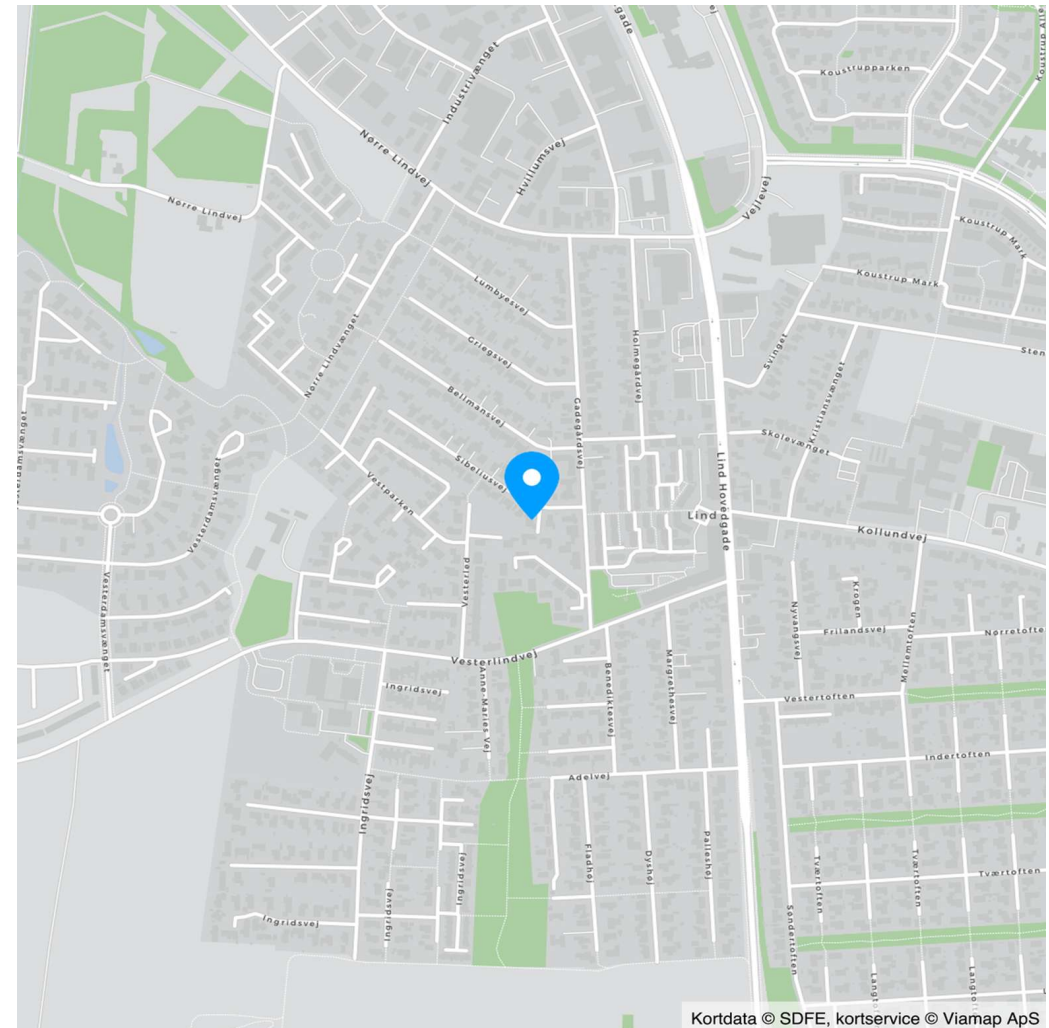
Adresse: Sibeliusvej 9, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Sibeliusvej 9, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 10ft Lind By, Rind
BFE-nr.: 4452651
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.197.000
Grundværdi: 650.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.757.600
Grundlag for grundskyld: 520.000

Arealer**

Grundareal: 790 m²
Boligareal i alt: 241 m²
Øvrige arealer:
Garage: 30 m²

** 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

- Nr. 1: 04.10.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 61.B1 - B1

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte (Witt), Ovn (Silverline), Mikrobølgeovn (IKEA), Køleskab (smeg - amerikaner), Opvaskemaskine (Neff), Gaskomfur og ovn i udekøkken (smeg), Køleskab i udekøkken (IKEA)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sibeliusvej 9, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026

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: Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.544 Forbrug: 33.920 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug år 2025: kr. 18.983

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Sibeliusvej 9, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
 Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.964	Kontantpris	kr. 2.595.000
Grundskyld	kr.	5.148	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 17.450
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr. 2.612.450
Rottebekæmpelse	kr.	115	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.	
Husforsikring	kr.	6.828		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.379		

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.259 md. / 183.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.015 md. / 144.180 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Sibeliusvej 9, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3359
Ejerudgift/md.: kr. 1.948

Dato: 23.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.042.000
Nr. 3: hovedstol kr. 375.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

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 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.