



REAL

Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	113
Kontantpris	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.673	Grund m2	267
Byggear	2022	Energimærke	A2015

Sagsnr. **479-3221**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Moderne rækkehus i nybyggerkvarter med luksuriøse opdateringer og ideel beliggenhed

Velkommen til dette imponerende rækkehus, der strækker sig over 113 kvadratmeter og er opført i 2022. Med sin ensidige taghældning præsenterer boligen en moderne arkitektonisk stil, der kombinerer funktionalitet med æstetik. Huset byder på to rummelige værelser, et stort badeværelse samt et praktisk bryggers. Det højloftede køkken/alrum/stue område skaber en åben og indbydende atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder.

Fra stuen er der direkte adgang til en sydvendt terrasse og have, hvilket giver mulighed for at nyde solrige dage udendørs. Foran huset finder du både carport og udhus, som sikrer rigelig plads til opbevaring af bil og andre ejendele. Ejerne har investeret omkring kr. 150.000,- i at opdatere husets inventar, hvilket gør det muligt for dig at flytte ind i en bolig med moderne faciliteter og elegante detaljer.

Indretningen er præget af troldektlofter, slidstærke laminatgulve samt store klinker, der tilsammen skaber et stilrent look gennem hele hjemmet. Haven er nem at vedligeholde med en mindre græsplæne samt flisebelægning, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker mere tid til afslapning fremfor havearbejde.

Beliggende i et attraktivt nybyggerkvarter har du kort afstand til skole, hal, indkøbsmuligheder samt institutioner – alt hvad du behøver indenfor rækkevidde! Desuden tager det kun fem minutter at køre til motorvejen, hvilket gør pendling let som en leg.

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: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026



Bryggers



Ejendommen



Terrasse

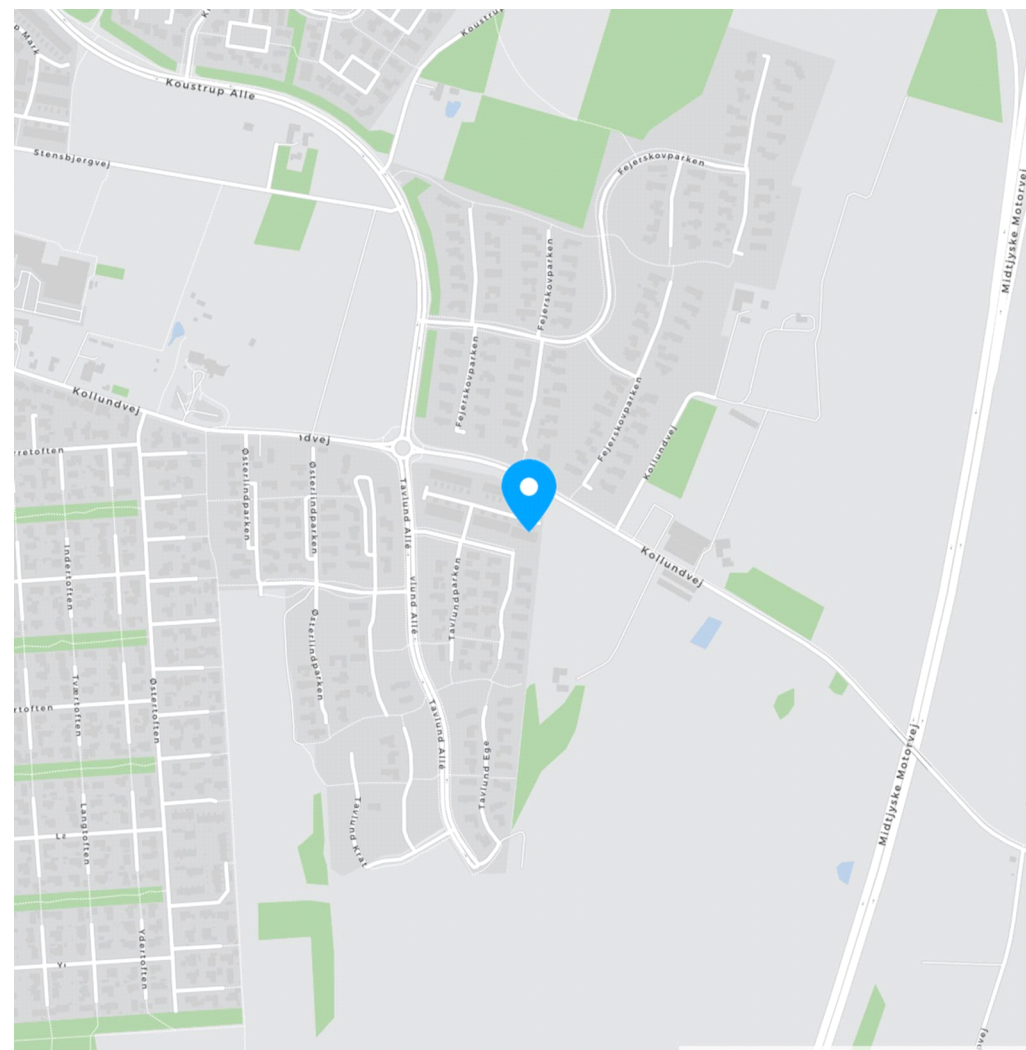
Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	23 fk Lind By, Rind
BFE-nr.:	100445827
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2022

Arealer*

Grundareal:	267 m ²
Boligareal i alt:	113 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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.

Nr. 1 lyst d. 28.05.2021 lbnr. 1012964304 Filnavn:

04dfe0b4-87f3-4f71-806b-1b10412a789f

Nr. 2 lyst d. 02.03.2022 lbnr. 1013705827 Filnavn:

5b774e3e-2b51-48d8-881c-8c845b44d410

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.204.000 kr.
Grundværdi:	471.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.763.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	376.800 kr.

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.



Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 568701

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200 Forbrug: 3.330,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.992	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	3.730	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	3.069	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	2.418.750
Grundejerforening	kr.	2.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Ejerudgift i alt 1 år		20.071			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.872 md./ 154.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.461 md./ 125.537 år v/24,90%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.836.000	1.815.616	1.802.214	DKK	0,25	24.183	26,50	3,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tavlundparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

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.

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.