

REAL



Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.506	Grund m2	800
Byggear	1970	Energimærke	B

Sagsnr. **479-3101**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 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: Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3101
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa i Lind - en drøm af moderne komfort og stil
Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive område Lind, hvor moderne design møder funktionalitet. Denne bolig er perfekt for dem, der søger et hjem med både stil og komfort. Villaen er oprindeligt opført i 1970, men har gennemgået en omfattende renovering, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar.

Med et boligareal på 129 kvadratmeter byder denne villa på tre rummelige værelser, som alle er indrettet med øje for detaljen. Det åbne køkken/alrum/stue-område danner hjertet af hjemmet og inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Her finder du også et elegant badeværelse samt et praktisk bryggers udstyret med en Blanco vask.

Villaen har fået nyt tag, er udstyret med nye træ/alu vinduer, et varmegenvindingsanlæg for godt indeklima samt gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Huset praler af luksuriøse detaljer såsom VOLA armaturer i messing, indbygget vinkøleskab og en quooker til kogende vand. Dertil kommer Arne Jakobsen greb på alle døre, der giver huset et tidløst look.

Udendørs kan du nyde de solrige dage på det nye terrasseanlæg mod syd – perfekt til grillfester eller afslapning under åben himmel. Beliggenheden er ideel for børnefamilier med kort afstand til Lind skole og Alpihallerne samt nem adgang til motorvejen for pendlere.

Denne villa repræsenterer essensen af moderne livsstil kombineret med klassisk elegance – en sand perle klar til at blive dit næste hjem.

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: Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3101
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 17.11.2025



Stue

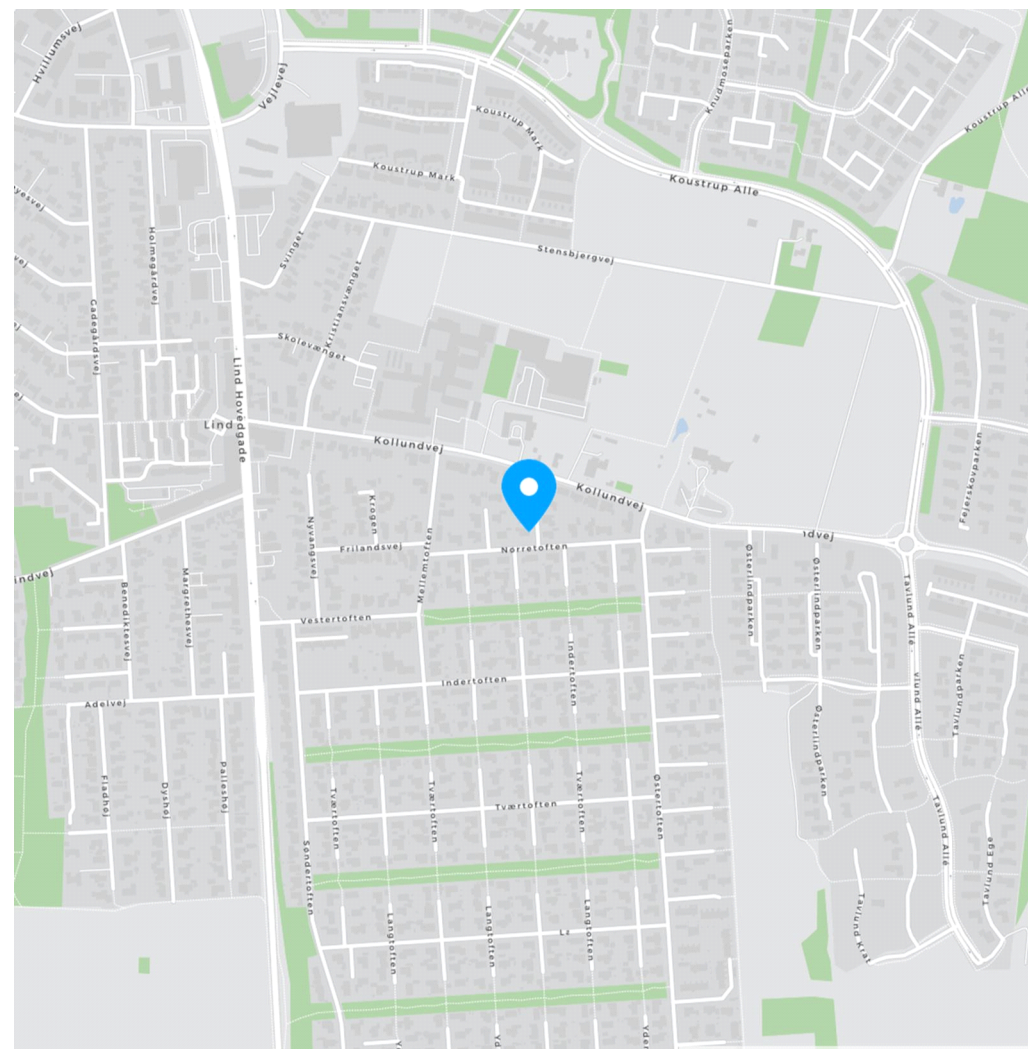
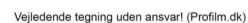


Toilet



Terrasse

Dato: 17.11.2025





Adresse: Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3101
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	18 ac Lind By, Rind
BFE-nr.:	4453453
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 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. 27.10.1967 lbnr. 8653-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 57_X_689

Nr. 2 lyst d. 31.10.1967 lbnr. 8714-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 57_X_689

Nr. 3 lyst d. 01.11.1968 lbnr. 8455-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 1 lyst d. 27.10.1967 lbnr. 8653-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 57_X_689

Nr. 2 lyst d. 31.10.1967 lbnr. 8714-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 57_X_689

Nr. 3 lyst d. 01.11.1968 lbnr. 8455-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.517.000 kr.
Grundværdi:	679.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.213.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	543.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3101
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF Forsikring a/s
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 12.140,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 10.050,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3101
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.189	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	4.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	2.193	Berigtigelsesomkostninger - anslået	kr.	9.995
Rottebekæmpelse	kr.	94	I alt	kr.	2.529.341

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.067

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.148 md./ 157.779 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.650 md./ 127.796 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 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: 15.11.2025 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: Nørretoften 17, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 479-3101
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 17.11.2025

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.703.245	1.703.245	1.713.622	DKK	2,76	105.446	27,75	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab AEG
Ovn AEG
Vinkøleskab AEG
Emhætte EICO
Komfur EICO
Opvaskemaskine

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.