



REAL

Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	263
Kontant	2.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.136	Grund m ²	799
Byggeår/ombygget	1964/1992	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3177**

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: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026



Unik villa i Lind - perfekt til den store familie med plads til alle

Velkommen til denne imponerende villa beliggende centralt i det charmerende område af Lind. Med et rummeligt boligareal på hele 263 kvadratmeter, bygget i 1964 og løbende moderniseret, er dette hjem ideelt for den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads. Villaen byder på en højloftet kælder med egen indgang, hvilket giver mulighed for en separat 'lejlighed' bestående af køkken, badeværelse og to værelser - perfekt til teenagebørn eller gæster.

I stueplan finder du en bred fordelingsgang med direkte udgang til en skøn terrasse. Herfra er der adgang til boligens fem lyse værelser samt et lækkert lyst og nyere spisekøkken med udsigt over haven. Det gode lysindfald gør køkkenet til et naturligt samlingspunkt for familien. Den store stue er udstyret med en hyggelig brændeovn, som sikrer varme og atmosfære på de kolde vinteraftener.

Kælderen rummer desuden bryggers med vaskefaciliteter samt viktualierum og to store disponible rum - oplagt til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Derudover findes der også en garage på 20 kvadratmeter integreret i kælderen.

Ejendommen har gennemgået omfattende renoveringer inklusiv nyt tag fra 2007 med zinkinddækninger samt træ/alu vinduer, hvilket sikrer både funktionalitet og æstetik. Haven er velanlagt med græsplæne og ny hækbeplantning mod nabo.

Beliggenheden kan ikke være bedre; kun få minutters gang fra skole, institutioner, lokale butikker som bageri og pizzeria samt Alpi Hallerne. Samtidig er der blot fem minutters kørsel til motorvejen, hvilket gør pendling nemt.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026



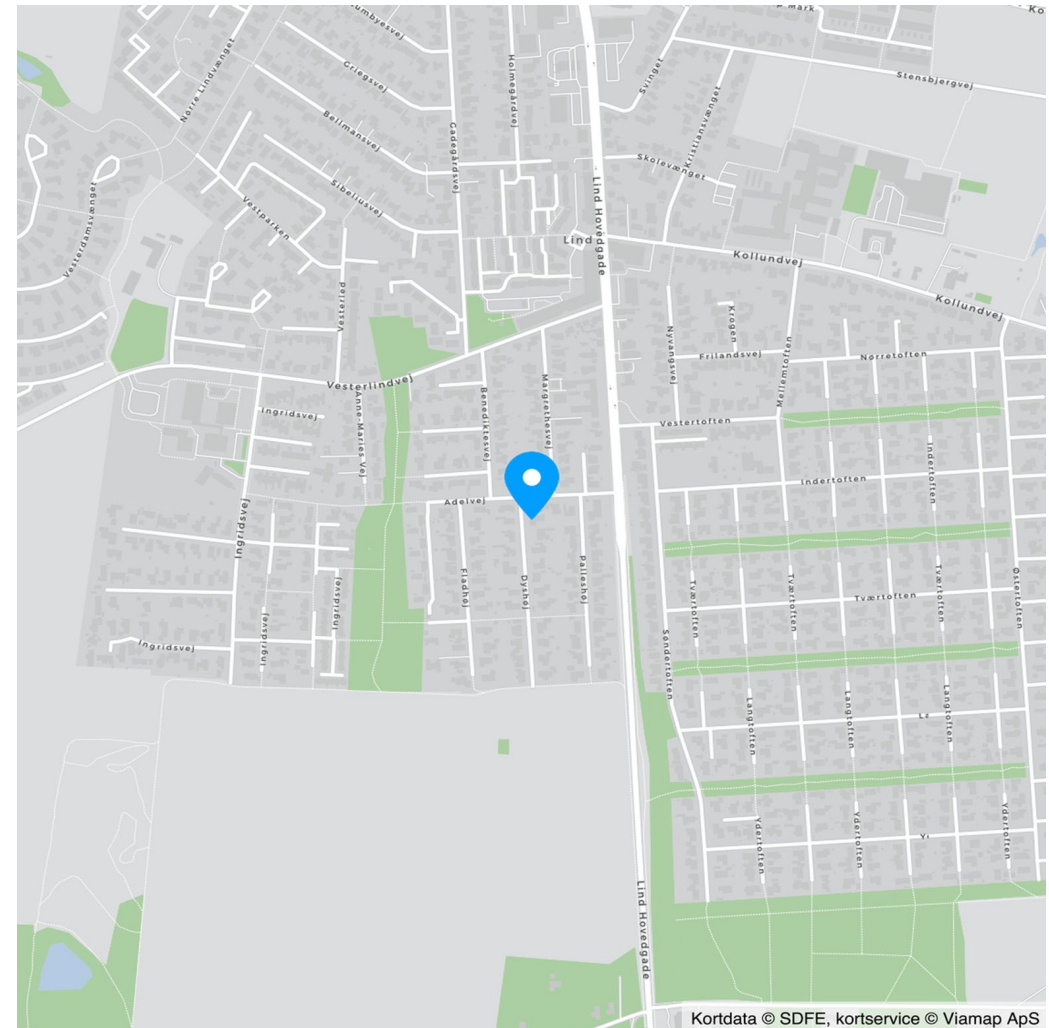
Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 10ø Lind By, Rind
BFE-nr.: 4452502
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1964/1992

Arealer*

Grundareal: 799 m²
Boligareal i alt: 263 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 121 m²
Indbygget garage: 20 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.039.000
Grundværdi: 1.151.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.431.200
Grundlag for grundskyld: 920.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.07.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte: EicoInduktions kogeplade: EicoIndbygningsovn: Siemens Køleskab: Gorenje+Opvaskemaskine:
Gorenje+Køle/fryseskab: Scancool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 413028

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

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 24.807 Forbrug: 42.110 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 19.854,-

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.399	Kontantpris	kr. 2.650.000
Grundskyld	kr.	9.116	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 17.750
Renovation	kr.	3.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 16.900
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr. 2.684.650
Rottebekæmpelse	kr.	125	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. 25.631		

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.080 md. / 168.964 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.402 md. / 136.829 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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.

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: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 07.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

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.