

REAL



## Tværtøften 52, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>168</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.903</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>784</b>
Byggeår	<b>1974</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **479-3265**

**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: Tværtøften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026



### Indflytningsklar villa i det eftertragtede toftekvarter med solceller og garage

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det populære Tofte-kvarter i Lind, en oase af ro og komfort med kort afstand til skole, Alpihal-lerne, indkøbsmuligheder og motorvej. Denne ejendom fra 1974 er perfekt for familien, der ønsker at flytte direkte ind uden bekymringer. Med et bo-ligareal på hele 168 kvadratmeter tilbyder denne villa masser af plads til både hverdagens gøremål og hyggelige stunder.

Husets hjerte er det åbne spisekøkken, som ligger i forbindelse med alrum-met og den rummelige stue. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse mod sydvest, hvor du kan nyde de lange sommeraftener helt ugeneret. Det store bryggers giver god opbevaringsplads samt mulighed for praktisk tøjvask.

Værelsesafdelingen byder på to børneværelser samt et badeværelse. Foræl-dresovæværelset har egen udgang til terrassen, hvilket skaber en privat oase for afslapning. Den pæne entre leder videre til endnu et værelse samt et gæstetoilet – ideelt når man har gæster på besøg.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med træ/alu vinduer fra 2015 og mo-derne solcelleanlæg, hvilket gør huset energivenligt og økonomisk attraktivt at bo i. Udenfor finder du et hyggeligt terrassemiljø samt en have anlagt i forskudte plan – perfekt for dem der elsker udelivet men samtidig ønsker privatliv.

Til ejendommen hører også en rummelig garage, så du aldrig skal bekymre dig om parkering eller opbevaring af cykler og værktøj. Alt dette gør denne villa til den perfekte bolig for familier eller par der ønsker at bo tæt på alle nødvendigheder samtidig med at kunne trække sig tilbage i fredfyldte om-givelser.

### 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: Tværtoften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026



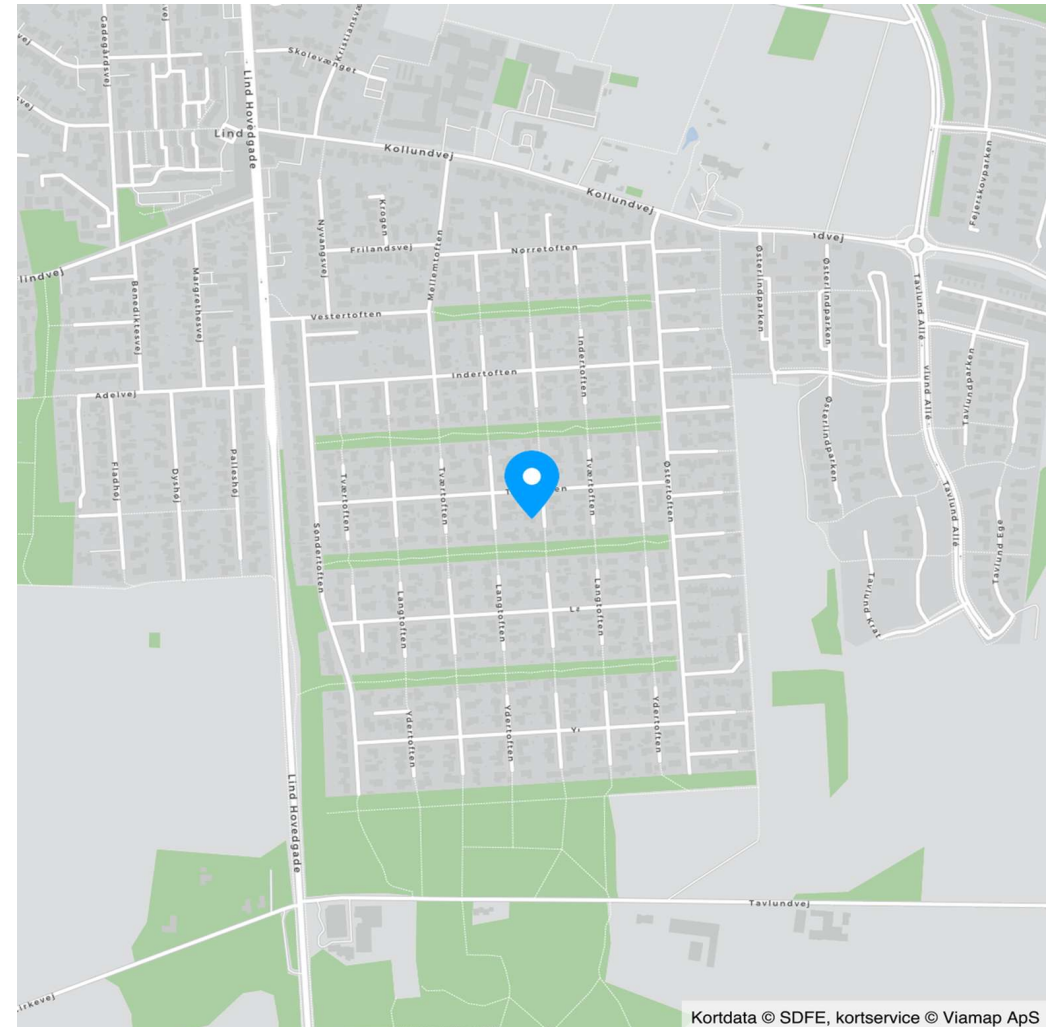
Adresse: Tværtoften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tværtoften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 18ed Lind By, Rind  
BFE-nr.: 4453558  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.017.000  
Grundværdi: 751.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.613.600  
Grundlag for grundskyld: 600.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 784 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 38 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

**Planer**

Kommuneplan 61.B3 - B3

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens), Komfur (Siemens), Køleskab (Gorenje), Fryser (Whirlpool), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tværtoften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 20.200 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmeforbrug 2025 - kr. 11.711,-

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 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 B



Adresse: Tværtoften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.229	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.948	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	128	I alt	kr.	2.319.444
Forsikring	kr.	6.203	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.	22.832			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.635 md. / 151.616 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.125 md. / 121.498 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Tværtoften 52, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 479-3265  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.582.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 150.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 28.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.