



Østertoften 83, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	2.298.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.931	Grund m ²	928
Byggeår	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3254**

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: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026



Velbeliggende villa i Toftekvarteret med rummelig kælder og moderne faciliteter

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det eftertragtede Toftekvarter i Lind. Denne ejendom fra 1973 tilbyder et boligareal på hele 207 kvadrater, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Når du træder ind gennem vindfanget, bliver du mødt af en imponerende hall med et stort ovenlysvindue, der fylder rummet med naturligt lys. Herfra ledes du videre til et lyst spisekøkken, som er ideelt for familien at samles omkring dagens måltider.

Køkkenet har forbindelse til et praktisk bryggers, hvilket gør hverdagen lettere og mere organiseret. Stueplan byder også på et kontor eller værelse samt et badeværelse udstyret med gulvvarme for ekstra komfort. Den hyggelige stue er perfekt til afslapning foran brændeovnen og har direkte adgang til den vestvendte have, hvor solen kan nydes i fulde drag.

På første sal finder du en stor åben repos, der forbinder fire gode værelser – alle velegnede som soveværelser eller hobbyrum – samt endnu et badeværelse med gulvvarme. Kælderen imponerer med sin høje loftshøjde og indeholder både værksted og flere disponible rum samt egen indgang.

Udendørs er haven anlagt med græsplæne og nyere flisebelægning inklusive vaskeplads og kloakseparering. Ejendommen har også en garage med elport samt en dobbelt carport for optimal parkeringsmulighed. Beliggenheden tæt på nybyggerkvarterer giver nem adgang til stisystemer mod hal, skole og indkøbsmuligheder.

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: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026



Adresse: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026

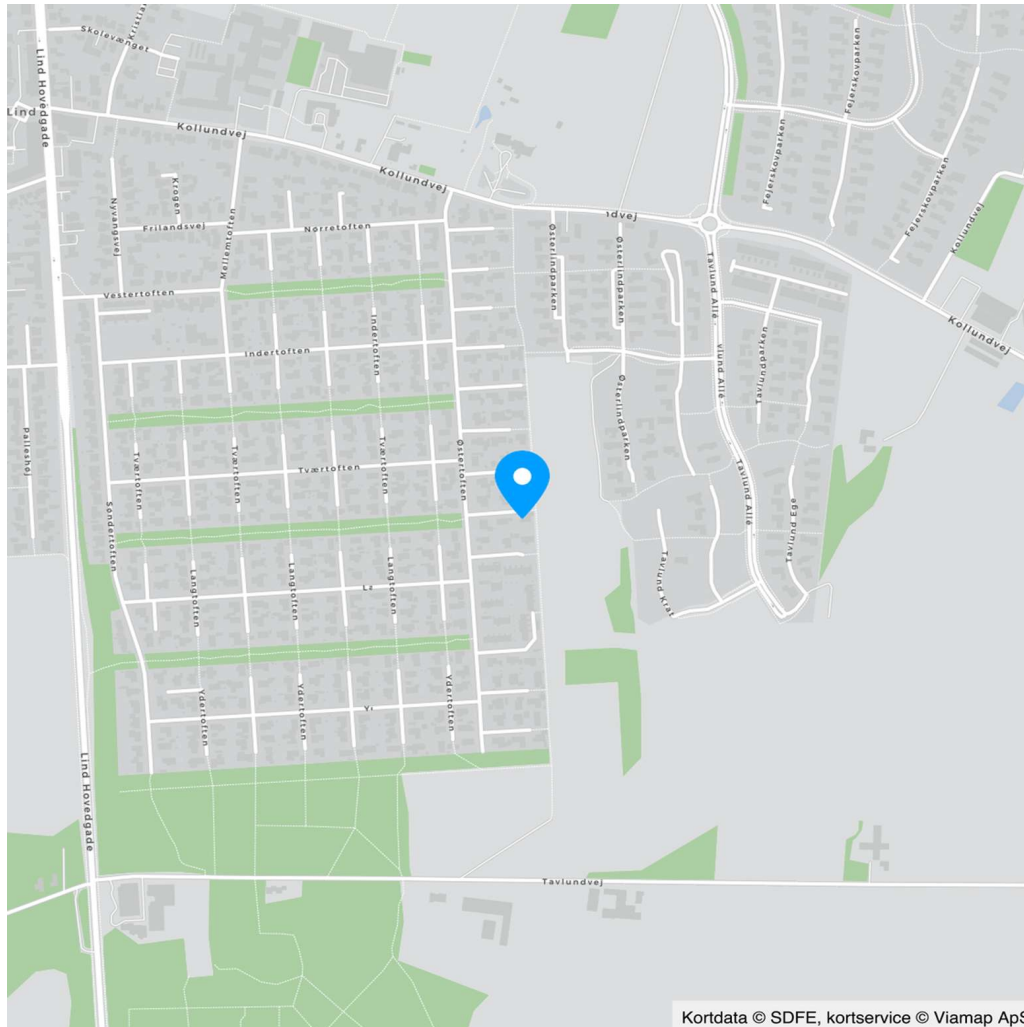




Adresse: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026





Adresse: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Herning
Matr.nr.: 20br Lind By, Rind
BFE-nr.: 4453696
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.262.000
Grundværdi: 691.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.809.600
Grundlag for grundskyld: 552.800

Arealer**

Grundareal: 928 m²
Boligareal i alt: 207 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 64 m²
Garage: 32 m²
Carport: 32 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: 04.04.1972 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 04.04.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 04.04.1972 - Dok om renholdelse mv
- Nr. 4: 04.04.1972 - Dok om gangsti mv, renholdelse og snerydning mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 61.B3 - B3

Tilbehør:

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

Komfur (DeDietrich, Induktion), Emhætte (Miele, Kulfilter), Ovn (DeDietrich, med dampfunktion), Ovn (DeDietrich, Dampovn), Mikrobølgeovn (DeDietrich), Indbygget kaffemaskine (Bosch), Varmeskuffe (Siemens, 4 trin), Køle/fryseskab (Samsung, Amerikaner), Opvaskemaskine (Bosch, Indbygget)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.462 Forbrug: 24.166 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.229	Kontantpris	kr.	2.298.000
Grundskyld	kr.	5.473	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Rottebekæmpelse	kr.	119	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	2.326.065
Renovation	kr.	2.324	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.	5.400			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.172			

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 12.537 md. / 150.448 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.046 md. / 120.554 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Østertoften 83, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.298.000

Sagsnr.: 479-3254
Ejerudgift/md.: kr. 1.931

Dato: 28.04.2026

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:

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.

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.