

REAL



## Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>129</b>
Kontant	<b>2.250.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.686</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>760</b>
Byggeår	<b>1995</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-3291**

**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: Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 479-3291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.686

Dato: 10.07.2026



### Indflytningsklar etplansvilla i børnevenligt kvarter tæt ved Højgårdskolen

Velkommen til denne skønne villa, der tilbyder en perfekt kombination af komfort og funktionalitet. Med et boligareal på 129 kvadratmeter, bygget i 1995, er denne ejendom ideel for familien, der ønsker både plads og nærhed til byens faciliteter. Den rummelige carport har et tilhørende stort depotrum/værksted/multirum på hele 25 kvm., hvilket giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten det er til hobbyprojekter eller ekstra opbevaring.

Indenfor byder villaen på en lys og indbydende atmosfære. Du træder ind i en praktisk entre, derudover er der godt bryggers – perfekt til hverdagens gøremål. Her finder du også to gode børneværelser, som giver børnene deres eget fristed. Det dejlige lyse køkken/alrum er hjemmets hjerte med direkte adgang til terrassen og haven, hvor familie og venner kan samles om måltider eller hyggelige stunder.

Kontoret/påklædningsværelset har direkte adgang til badeværelset samt soveværelset. Den gode stue åbner ligeledes op mod terrassen og den pæne syd- og vestvendte have, hvor der er rig mulighed for leg og boldspil.

Beliggende i et attraktivt villakvarter få minutters gang fra skole og daginstitutioner gør dette hjem særdeles børnevenligt. Villaen ligger roligt placeret på et lukket vænge med veludviklet stisystem, så du nemt kan nå indkøbsmuligheder uden besvær. Denne bolig repræsenterer ikke blot et hus men et hjem fyldt med potentiale for nye minder.

### 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: Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 479-3291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.686

Dato: 10.07.2026







Adresse: Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 479-3291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.686

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 5au Lind By, Rind  
BFE-nr.: 4452226  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1995

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.927.000  
Grundværdi: 665.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.541.600  
Grundlag for grundskyld: 532.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 760 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 129 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 47 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 61.B1 - B1  
Lokalplan 61.B6.1 - Boligområde ved Vesterdams Alle

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 479-3291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.686

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.785 Forbrug: 15.640 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C



Adresse: Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 479-3291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.686

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.862	Kontantpris	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	5.267	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	121	I alt	kr.	2.272.472
Husforsikring	kr.	4.256			
Grundejerforening/ejerforening	kr.	400			
			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.	20.230			

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 12.249 md. / 146.987 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.815 md. / 117.783 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: 01.06.2026

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: Vesterdams Alle 42, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 479-3291  
Ejerudgift/md.: kr. 1.686

Dato: 10.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.430.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 1.000.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 672.000

**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.