

**REAL**



## Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>200</b> |
| Kontantpris      | <b>4.095.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.785</b>         | Grund m2    | <b>978</b> |
| Byggear/ombygget | <b>2011/2019</b>     | Energimærke | <b>B</b>   |

Sagsnr. **479-3175**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

Dato: 31.12.2025



### Beskrivelse:

Flot funkisvilla i attraktivt og børnevenligt kvarter

Arkitekttegnet nyere villa på hele 200 kvm. med mange spændende detaljer - perfekt beliggende direkte til grønt område med små søer og kun få minutters gang fra Højgårdskolen.

Vi ønsker at fremhæve følgende

- Syd- og vestvendt have med gode flisebelagte terrasser
- Tilbygget i 2019 med stor ekstra stue/multirum på 31 kvm.
- Carport, isoleret værksted og cykelskur på i alt 72 kvm.
- Lyst køkken/alrum med skydedør til vestvendt terrasse
- Børneafdeling med 3 værelser og eget bad- Forældreafdeling med eget bad
- Gulvvarme i hele huset (undtaget tilbygning der opvarmes med luft til luft pumpe)
- Gipslofter med akustikfelter
- Mekanisk ventilationsanlæg (genvex)

Drømmer du om en kvalitetsvilla med spændende arkitektur, hvor der er plads til hele familien og "luft" omkring huset og grunden er dette en oplagt mulighed.

Lind er en særdeles attraktiv by kun 3 km. fra Herning. Byen tiltrækker mange nybyggere, da man har alt i byen, så som indkøbsmuligheder, 2 skoler, stor sportsafdeling med 2 haller og en multihal, gode institutioner og et godt sammenhold i hele byen.

### 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: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

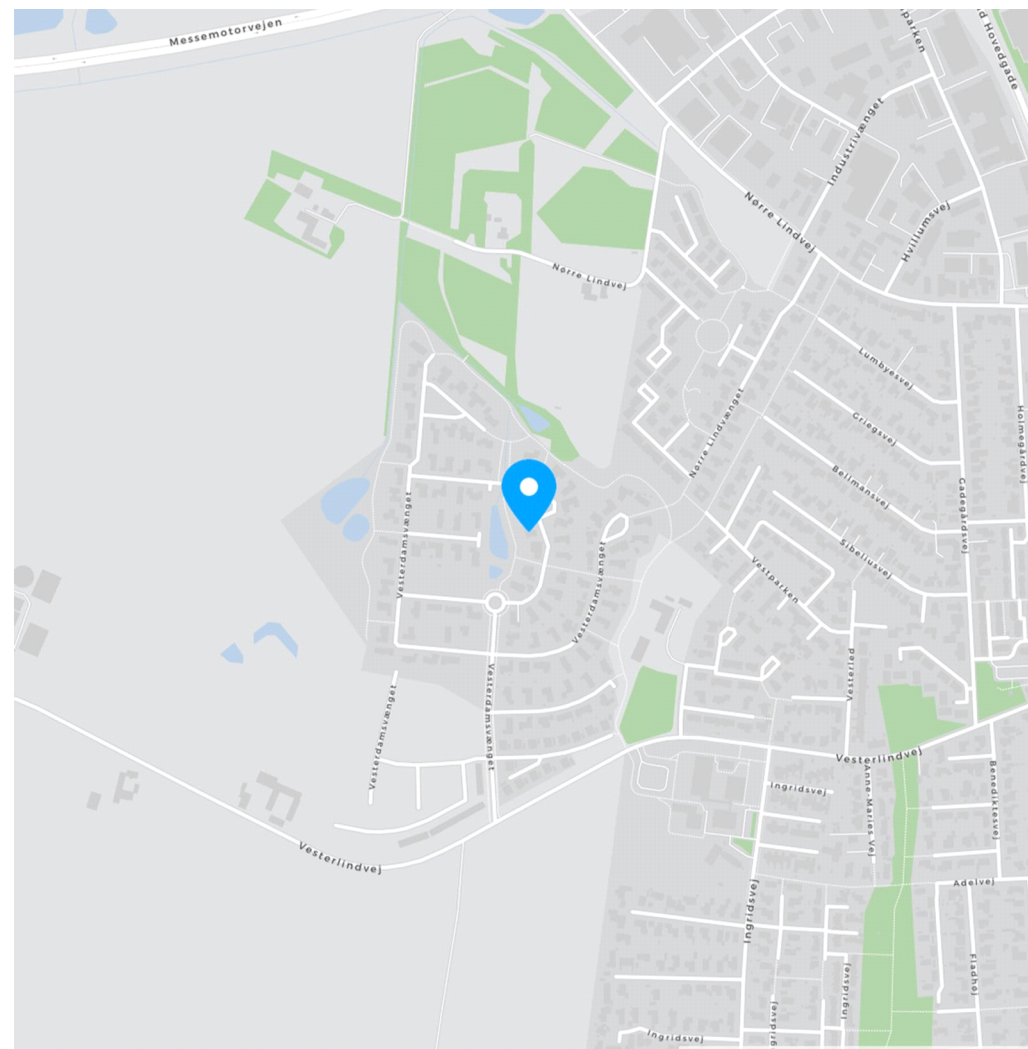
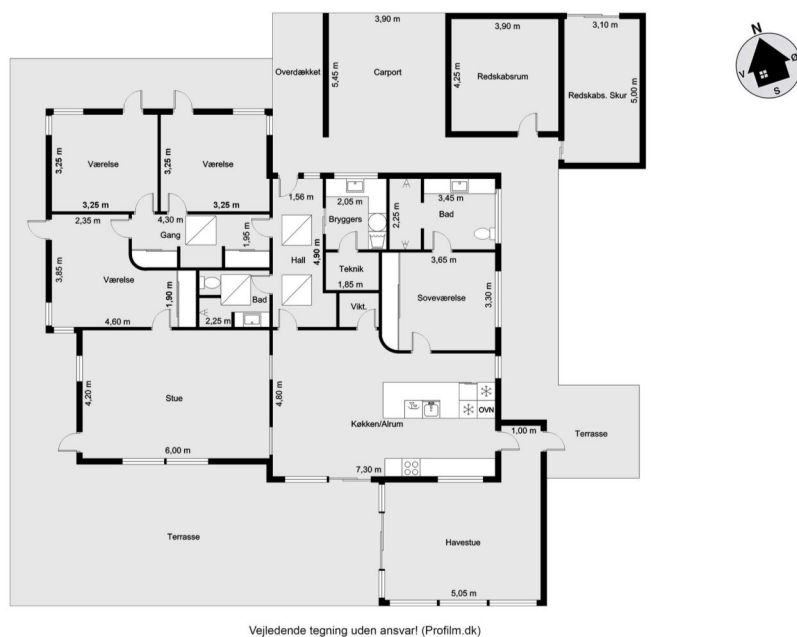
Dato: 31.12.2025



Adresse: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

Dato: 31.12.2025



Adresse: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

Dato: 31.12.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Herning                              |
| Matr.nr.:           | 10 ly Lind By, Rind                  |
| BFE-nr.:            | 100012921                            |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Fælles/privat                        |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 2011/2019                            |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 4.046.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 782.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.236.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 625.600 kr.   |

**Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 978 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 200 m <sup>2</sup> |
| Øvrige arealer:   |                    |
| Carport:          | 53 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:            | 19 m <sup>2</sup>  |

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ingen servitutter

Tilbehør:

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

**Ovn mrk. AEG - skiftet i 2021**

**Opvaskemaskine mrk. Bauknecht - skiftet i 2021**

**Fryseskab mrk. Electrolux**

**Køleskab mrk. Electrolux**

**Emhætte**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

Dato: 31.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr.: 605618  
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.500 Forbrug: 11.460,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 10.792,41

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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

Dato: 31.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 16.508 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 4.095.000 |
| Grundskyld        | kr. | 6.193  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 13.279    |
| Husforsikring     | kr. | 3.938  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 26.450    |
| Renovation        | kr. | 3.261  |                                  | kr. |           |
| Grundejerforening | kr. | 2.800  | I alt                            |     | 4.134.729 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 123    |                                  |     |           |
| Vejfond           | kr. | 600    |                                  |     |           |

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 33.424

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.090 md./ 265.077 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.706 md./ 212.476 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: 31.12.2025  
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: Vesterdamsvænget 144, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.095.000

Sagsnr.: 479-3175  
Ejerudgift/md.: kr. 2.785

Dato: 31.12.2025

**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/2,2% Obligationslån | Obligationslån  | 3.050.000 | 3.050.000    | 3.064.003     | DKK              | 2,15               | 104.752       | 29,50        | 3,30 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Vesterdamsvænget (lige numre)

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**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<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.

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.