

REAL



Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	2.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.038	Grund m2	843
Byggear/ombygget	1983/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3072**

RealMæglerne Herning

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

Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 11.06.2025



Beskrivelse:

Drømmevilla med skovudsigt og moderne faciliteter i Lind
Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i det eftertragtede Tofte kvarter i Lind, hvor naturen møder moderne komfort. Denne indflytningsklare ejendom fra 1983 byder på et rummeligt boligareal på hele 197 kvadratmeter fordelt over to plan. Her er der tænkt på både æstetik og funktionalitet med flere nyere træ/alu vinduer, der sikrer et optimalt lysindfald og minimal vedligeholdelse.

Når du træder indenfor, bliver du mødt af et åbent køkken/alrum, som er husets hjerte. Det nyrenoverede køkken står skarpt med sine stilrene linjer og kvalitetsmaterialer, hvilket gør madlavningen til en sand fornøjelse. Alrummet glider naturligt over i opholdsstuen, hvor en hyggelig brændovn sørger for varme og atmosfære på de kolde vinteraftener.

Fra opholdsstuen bevæger man sig ned i den nedsænkede stue, som tilbyder en unik forbindelse til naturen udenfor. Med skoven lige udenfor vinduet kan man nyde roen og det rige dyreliv året rundt – en perfekt oase for afslapning eller kreativ udfoldelse.

Villaens soveafdeling imponerer med et stort forældresoveværelse samt to charmerende børneværelser. Børneværelserne er udstyret med store hemse, der giver ekstra plads til leg eller opbevaring – ideelt for den voksende familie.

Ejendommen råder desuden over to nye badeværelser; det ene udstyret med dobbelt bruser for maksimal komfort og luksusfølelse. Det nye bryggers gør hverdagens praktiske gøremål nemme at håndtere.

Udenfor venter en hyggelig have med flere terrasser designet til både hygge og leg. Her kan sommerdage nydes fuldt ud med grillmiddage eller afslappende stunder under åben himmel.

Med Rind plantage som nabo har du direkte adgang til naturskønne omgivelser lige uden for døren – perfekt til gåture eller cykling. Samtidig ligger villaen tæt på Alpihallerne og Lind skole, hvilket gør den ideel for familier med børn.

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.

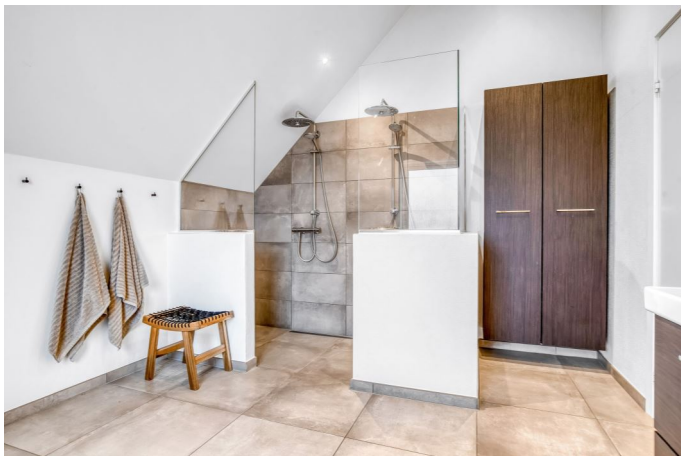
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

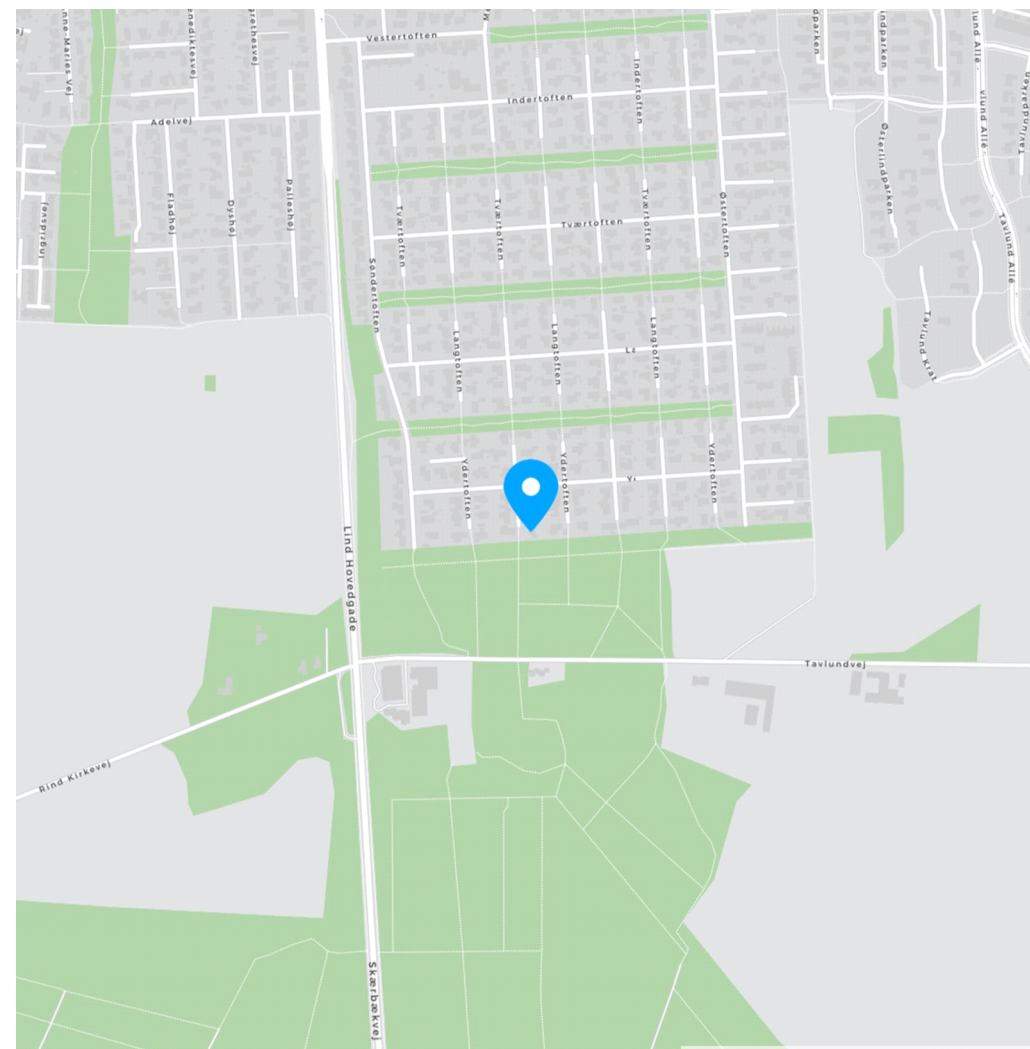
Dato: 11.06.2025



Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 11.06.2025



Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 11.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	14 la Lind By, Rind
BFE-nr.:	4453184
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1983/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.428.000 kr.
Grundværdi:	634.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.942.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	507.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	843 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	136 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	68 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Carport	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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.

Nr. 1 lyst d. 29.06.1977 lbnr. 31889-57 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv,
Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 57_R_281
Nr. 2 lyst d. 23.08.1977 lbnr. 40735-57 Tillægstekst Dok om gangsti mv, Prioritet forud
for pantegæld Filnavn: 57_R_281
Nr. 3 lyst d. 27.09.1977 lbnr. 46793-57 Tillægstekst Dok om master mv,
fællesantenneanlæg mv Filnavn: 57_R_281

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 11.06.2025

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.: 465938
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevand/Regnvand

Køber er gjort særlig bekendt med og accepterer, at ejendommen er omfattet af Herning Kommunes spildsvandsplan. Der kan således forventes påbud om forbedret spildevandsrensning. Årstal for planlagt ændring eller årstal for planlagt ikrafttrædelse er ukendt.
(Ændring fra fælleskloakeret til separat kloakeret). Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til Herning Kommune. Udgifter til ændringer af spildevandsrensningen er sælger uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.103 Forbrug: 16.870,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 16.088,-

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.906	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.021	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.344
Husforsikring	kr.	5.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.261	I alt	kr.	2.623.794
Skorstensfejning	kr.	602	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	96			
Ejerudgift i alt 1 år		24.462			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.294 md./ 171.526 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.428 md./ 137.139 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: 10.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ydertoften 20, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3072
 Ejerudgift/md.: kr. 2.038

Dato: 11.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.156.000	2.190.392	2.164.901	DKK	1,81	64.964	26,75	3,55	24.141		Nej	

Tilbehør:

Opvaskemaskine: - Elektrolux 2019
 Kombineret køle- fryseskab - Ikea 2019
 Emhætte - Ikea 2019
 Induktions kogeplade - Ikea 2019

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[®]

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.