

REAL



Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.081	Grund m2	1.182
Byggear	1954	Energimærke	B

Sagsnr. **479-3007**

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: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa, der byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Beliggende centralt i det eftertragtede område Lind, er denne ejendom ideel for familien, der ønsker både plads og nærhed til alle hverdagens fornødenheder. Villaen blev oprindeligt opført i 1954, men har gennemgået en omfattende renovering i 2014, hvilket betyder, at du kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på store forbedringer.

Med et boligareal på hele 159 kvadratmeter er der rigeligt med plads til både hverdagens aktiviteter og hyggelige stunder med familie og venner. Når du træder ind ad døren, bliver du mødt af et lyst og indbydende køkken-alrum. Det åbne rum inviterer til fælles madlavning og samvær omkring spisebordet. Køkkenet er moderne indrettet med kvalitetsmaterialer og smarte løsninger, som gør madlavningen til en leg.

Fra alrummet bevæger du dig videre ind i den rummelige stue, hvorfra der er adgang til en hævet terrasse. Her kan du nyde udsigten over den nemme have med græsplæne – perfekt til afslapning eller børnenes leg – samt en skøn terrasseplads ideel til sommerens grillfester eller stille morgenkaffe under åben himmel.

Villaen rummer to flotte badeværelser; ét placeret strategisk ved de fælles opholdsrum i stueplan samt endnu et på første sal sammen med to gode værelser. Førstesalen byder også på en repos, som kan anvendes som kontorhjørne eller hyggeklub alt efter behov.

Kælderen giver ekstra muligheder for opbevaring eller etablering af hobbyrum – måske drømmer I om jeres eget lille fitnesscenter eller værksted? Mulighederne er mange!

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre: Med kort afstand til skole sikres børnene tryk transport hver dag. De nærliggende Alpi Haller tilbyder sportsaktiviteter for hele familien året rundt, mens lokale butikker sørger for nem adgang til dagligvareindkøb.

Denne villa repræsenterer virkelig essensen af et funktionelt hjem kombineret med æstetikken fra moderne designløsninger – alt sammen pakket ind i rolige omgivelser tæt på byens puls.

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: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025



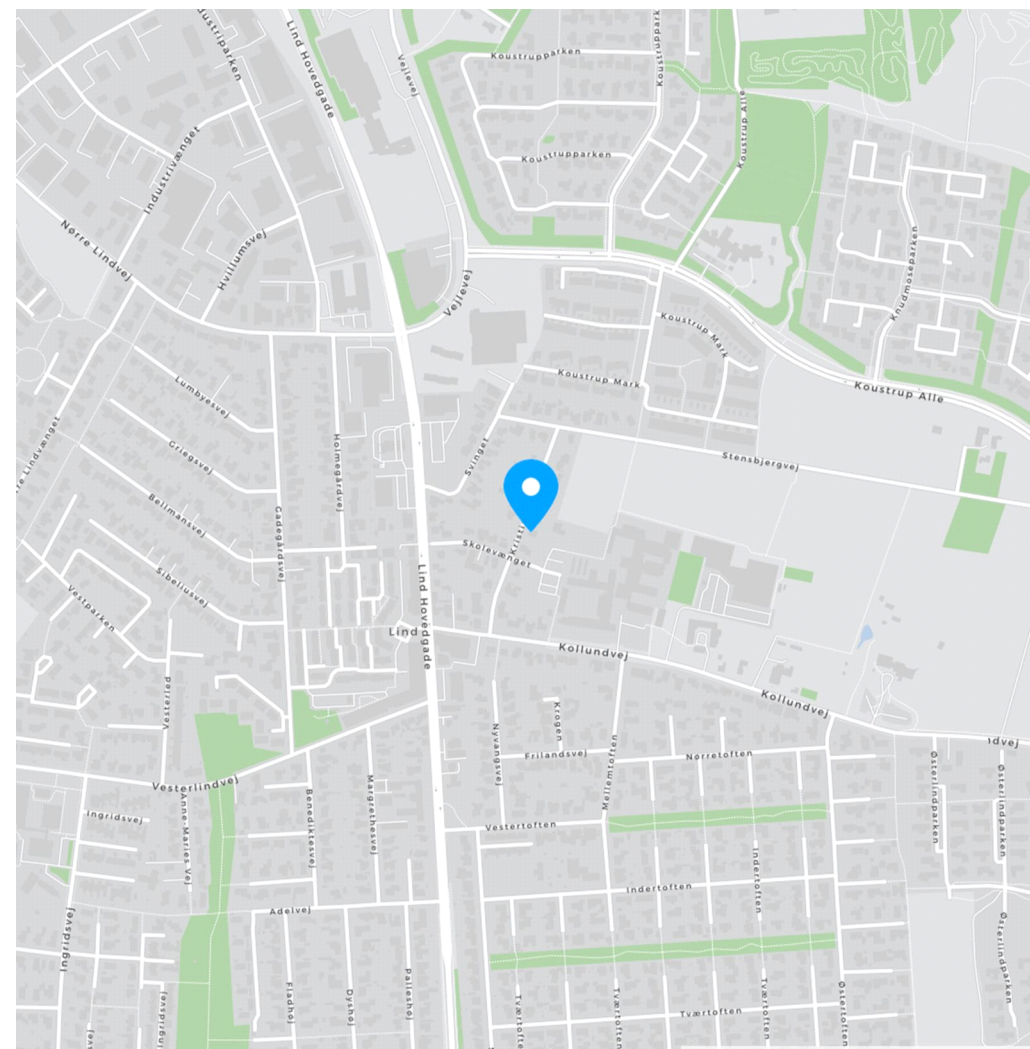
Adresse: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	15 ao Lind By, Rind
BFE-nr.:	4453237
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.921.000 kr.
Grundværdi:	811.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.536.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	648.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.182 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	69 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Carport:	26 m ²
Udhus:	12 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. 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. 23.11.1954 lbnr. 8765-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 57_X_63

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - Siemens
Keramisk kogeplade - Siemens
Køleskab - Siemens
Emhætte - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 908 260 7096
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.066 Forbrug: 15.880,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum 2024 kr. 11.888,-

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 gult hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.838	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	6.423	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.338
Husforsikring	kr.	8.434	Tinglysningsskødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	2.723.388
Rottebekæmpelse	kr.	83			

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

24.971

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.556 md./ 174.672 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.657 md./ 139.879 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: 25.09.2025
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: Kristiansvænget 6, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 479-3007
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 25.09.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.355.547	1.355.547	1.370.549	DKK	4	101.809	23,00	4,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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[®]

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.