

REAL



## Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>177</b>
Kontant	<b>4.595.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.736</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>801</b>
Byggeår	<b>2018</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **479-3247**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://www.realmaeglerne.dk/herning)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 22.05.2026



### Moderne funkisvilla med fritliggende udestue på 22 kvm. i naturskønne omgivelser - perfekt til børnefamilien

Velkommen til denne moderne og indflytningsklare villa, der blev opført i 2018 og tilbyder et boligareal på hele 177 kvadratmeter samt fritliggende udestue på 22 kvm. Beliggende i det attraktive Fejerskovparken i Lind, er denne ejendom ideel for familien, der ønsker at bo tæt på både natur og byens bekvemmeligheder. Her får du en unik kombination af stilfuld arkitektur med f.eks. flotte hjørnevinduer der sikrer godt lysindfald, de bedste materialer og funktionelle løsninger, som gør hverdagen både nemmere og mere behagelig.

Villaen byder på 4 gode soverum fordelt på separate afdelinger. Det praktiske bryggers har god plads til opbevaring og depotrum, mens det åbne køkken/alrum imponerer med højt til loftet og praktisk viktualierum samt direkte udgang til en stor sydvendt overdækket gårdhave. Overalt i boligen er der Rockfon lofter der sikrer den gode akustik i hjemmet. Alt dette skaber de perfekte rammer for hyggelige familiemiddage eller afslapning efter en lang dag.

Den lyse stue ligger i åben forbindelse med alrummet, hvilket sikrer et dejligt flow gennem huset. Derudover findes et kontor eller ekstra værelse samt en forældreafdeling med walk-through closet og eget luksuriøst badeværelse – alt sammen designet for at give den ultimative komfort.

Et af husets absolutte højdepunkter er den 22 kvm. store flotte udestue, som kan benyttes året rundt. Her kan I nyde synet af den smukke syd- og vestvendte have, der er anlagt med græsplæne, prydræer og flere gode terrasser mod både syd- øst og vest så solen altid kan nydes. Udestuen bliver hurtigt familiens favoritsted uanset årstid. Hertil kommer integreret dobbelt carport og isoleret depotrum/værksted på i alt 52 kvm.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skole, indkøbsmuligheder samt Alpihallerne og motorvejen gør hverdagen let tilgængelig uden at gå på kompromis med roen fra de naturskønne omgivelser.

En villa udover det sædvanlige som skal opleves.

### 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.

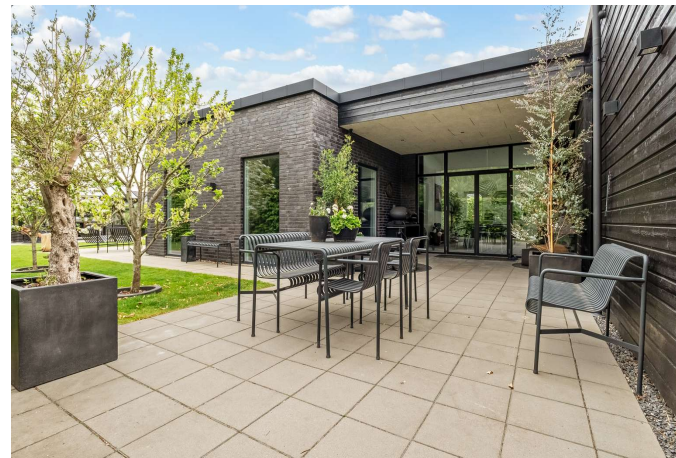
Ansvarlig ejendomsmægler: Ole Engelbrecht



Adresse: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

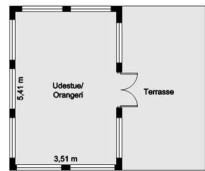
Dato: 22.05.2026



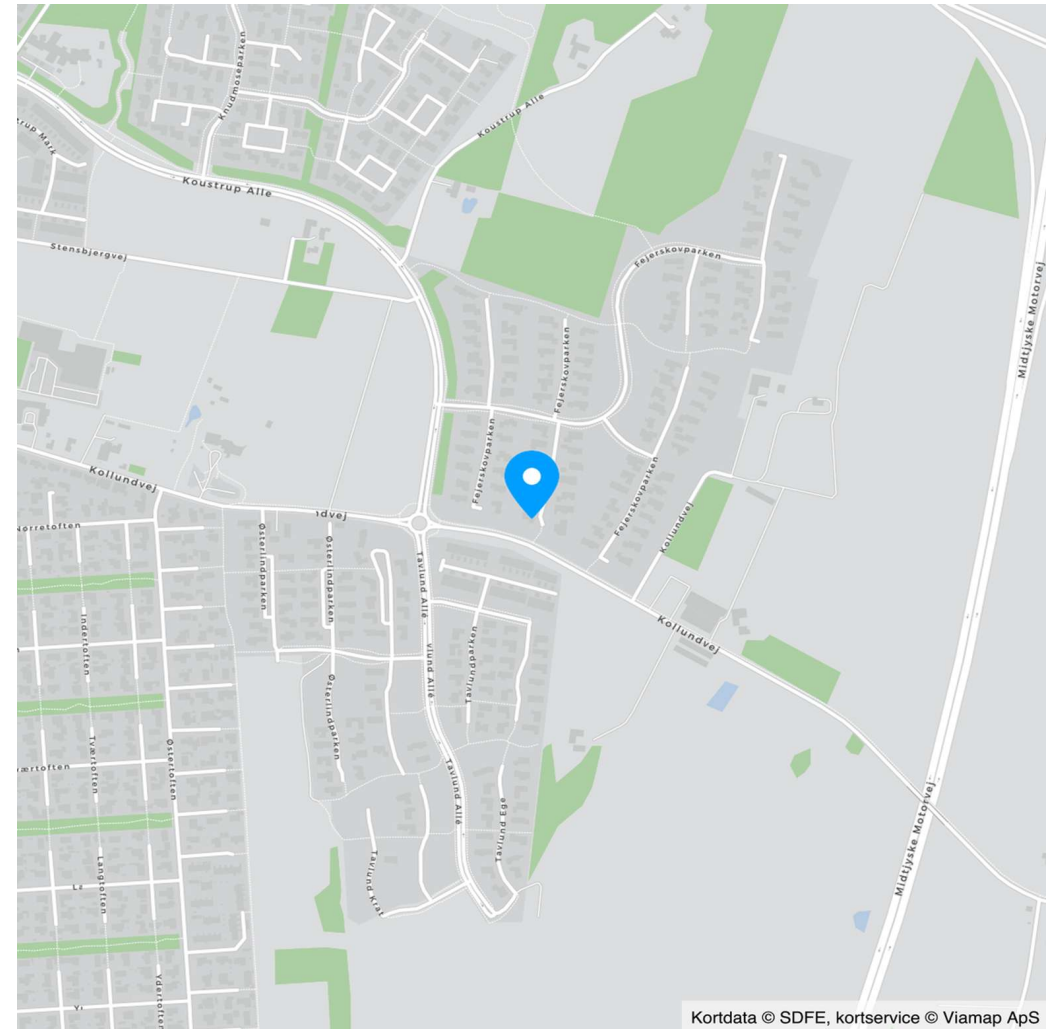
Adresse: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 14aaq Lind By, Rind  
BFE-nr.: 100089140  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.555.000  
Grundværdi: 788.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.844.000  
Grundlag for grundskyld: 630.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 801 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 177 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 17 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 35 m<sup>2</sup>  
Fritliggende udestue: 22 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**

- Nr. 1: 22.11.2016 - Deklaration om grusvej

**Planer**

Kommuneplan 61.B12 - B12  
Lokalplan 61.B12.1 - Boligområdet Fejerskovparken

Tilbehør:

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

Siemens Køle/fryseskab: Falmecc Emhætte: Siemens induktions kogeplade: Siemens indbygningsovn: Blomberg opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr.: 9087783739  
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.664 Forbrug: 6.220 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 kr. 8.836,58

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.504	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	6.241	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.500
Rottebekæmpelse	kr.	144	I alt	kr.	4.634.950
Husforsikring	kr.	5.123	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforening	kr.	4.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.836			

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.514 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.204 md. / 242.451 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** 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.

**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: Fejerskovparken 38, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 479-3247  
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 22.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.900.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 383.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Fejerskovparken

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.