



REAL

Lundvej 17, 7400 Herning

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	541
Kontantpris	6.500.000	Erhverv m2	441
Ejerudgift	5.304	Grund m2	8.931
Byggear	1937	Energimærke	C

Sagsnr. **479-LD2914**

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: Lundvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 479-LD2914
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025



Beskrivelse:

Helt unik ejendom der tidligere var Lund skole, er gennem årene istandsat til en meget speciel og flot ejendom der består af 541 kvm. bolig + 441 kvm. erhverv.

Overalt fremstår ejendommen flot, moderne og i særdeles god stand. Fyldt med spændende detaljer, som flotte indgange, højloftede rum med masser af lysindfald. Fra de flotte stuer er der udgang til nyere træterrasse hvor der er rigelig plads til hele familien. Boligen er moderniseret med store walk-inn og store lyse soverum.

Boligdelen er indrettet i flere plan og kan nemt anvendes til flere familier.

Erhvervsdelen er ligeledes i god stand og indrettet i flere plan. Den tidligere gymnastiksal er i dag en del af erhvervsdelen og har mange anvendelsesmuligheder. I erhvervsdelen er der ligeledes dobbelt garage hvorfra der er indvendig adgang til både bolig og erhverv.

Ejendommen fremstår meget præsentabel med flotte udearealer, stor park lignende have og flot gårdsplads miljø.

En helt unik ejendom hvor anvendelsesmulighederne er mange.

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: Ib Schiermer

Adresse: Lundvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 479-LD2914
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025



Adresse: Lundvej 17, 7400 Herning

Kontantpris: kr. 6.500.000

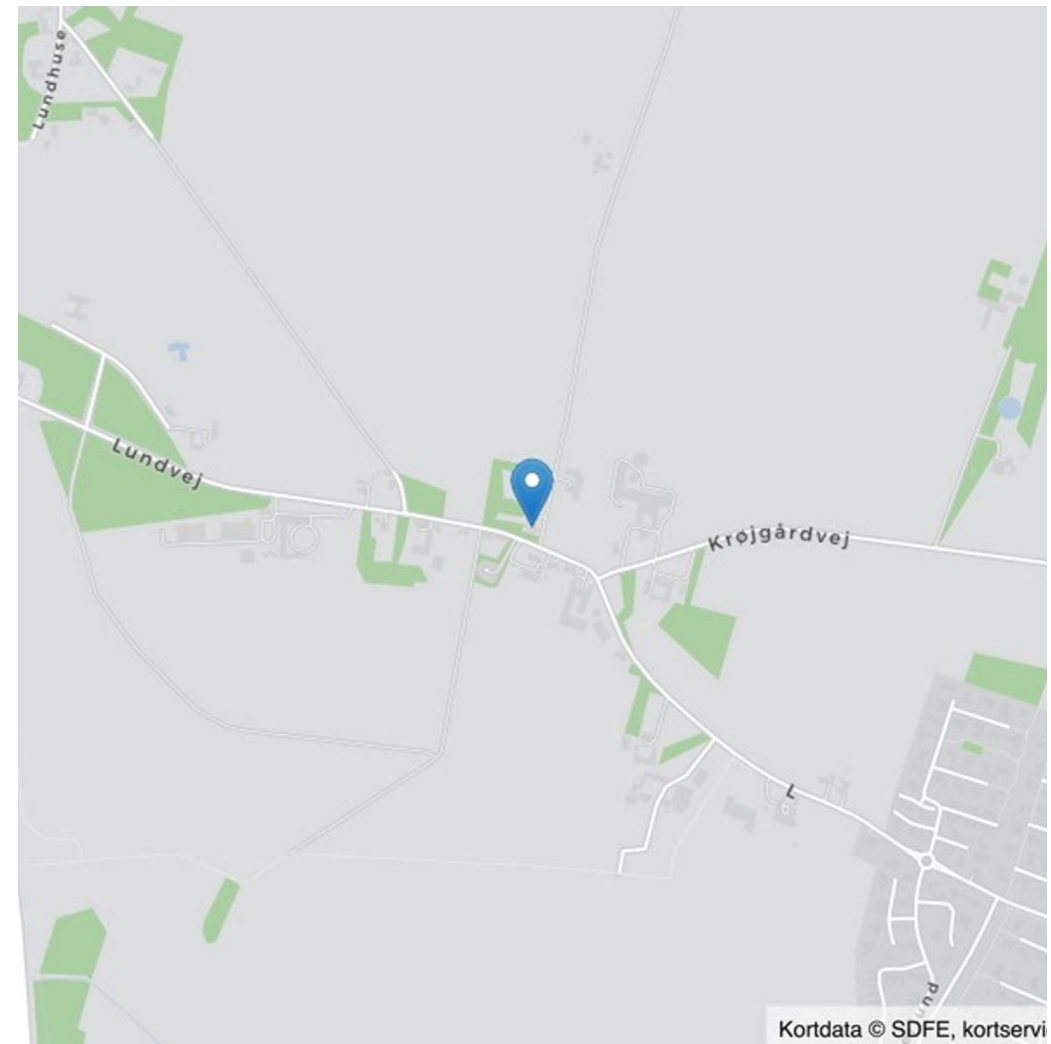
Sagsnr.: 479-LD2914

Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Lundvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 479-LD2914
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	3 d Gjellerup-Lund By, Gjellerup m.fl.
BFE-nr.:	9254329
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	5.734.000 kr.
Grundværdi:	6.259.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.587.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.007.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	8.931 m ²
Erhvervsareal:	441 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	339 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	202 m ²
Boligareal i alt:	541 m ²
Andre bygninger:	50 m ²
- heraf Garage	50 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.11.1982 lbnr. 38046-57 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Forprioritet Filnavn: 57_AA_321
Nr. 2 lyst d. 05.03.1990 lbnr. 6298-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lundvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 479-LD2914
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 68.500 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2023 kr.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Særlig oplysning om grundværdi

Køber er gjort særligt opmærksom på, at den oplyste grundværdi på kr. 2.000.000,- er anslået, da de nye grundværdi jf. vurderingsportalen er kr. 6.259.000,-. Det er en grundværdi der er højere end den nuværende ejendomsværdi, hvorfor der er oplyst en anslået grundværdi. Dette medfører en ændring i grundskylden i ejerudgiften. Sælger har klaget over den nye grundværdi og afventer svar på dette. Køber eller nærværende ejendomsmægler kan ikke drages til ansvar hvis den anslåede grundværdi afviger væsentligt fra den endelige grundværdi.



Adresse: Lundvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 479-LD2914
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.395	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	17.455	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	30.000
Husforsikring	kr.	19.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	6.570.850
Skorstensfejning	kr.	850	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.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		63.647			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.658 md./ 427.898 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.513 md./ 342.156 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: 09.07.2025
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: Lundvej 17, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 479-LD2914
Ejerudgift/md.: kr. 5.304

Dato: 09.07.2025

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
Nykredit/4,1% Obligationslån	Obligationslån	843.687	843.687	849.096	DKK	4,11	117.515	10,75	5,22			Nej	
Nykredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	322.897	351.978	288.438	DKK	3,33	65.383	6,00	9,68			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.