



REAL

Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	263
Kontantpris	2.650.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.136	Grund m2	799
Byggeår/ombygget	1964/1992	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3177**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 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: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Unik villa i Lind - perfekt til den store familie med plads til alle

Velkommen til denne imponerende villa beliggende centralt i det charmerende område af Lind. Med et rummeligt boligareal på hele 263 kvadratmeter, bygget i 1964 og løbende moderniseret, er dette hjem ideelt for den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads. Villaen byder på en højloftet kælder med egen indgang, hvilket giver mulighed for en separat 'lejlighed' bestående af køkken, badeværelse og to værelser - perfekt til teenagebørn eller gæster.

I stueplan finder du en bred fordelingsgang med direkte udgang til en skøn terrasse. Herfra er der adgang til boligens fem lyse værelser samt et lækkert lyst og nyere spisekøkken med udsigt over haven. Det gode lysindfald gør køkkenet til et naturligt samlingspunkt for familien. Den store stue er udstyret med en hyggelig brændeovn, som sikrer varme og atmosfære på de kolde vinteraftener.

Kælderen rummer desuden bryggers med vaskefaciliteter samt viktualierum og to store disponible rum - oplagt til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Derudover findes der også en garage på 20 kvadratmeter integreret i kælderen.

Ejendommen har gennemgået omfattende renoveringer inklusiv nyt tag fra 2007 med zinkinddækninger samt træ/alu vinduer, hvilket sikrer både funktionalitet og æstetik. Haven er velanlagt med græsplæne og ny hækbeplantning mod nabo.

Beliggenheden kan ikke være bedre; kun få minutters gang fra skole, institutioner, lokale butikker som bageri og pizzeria samt Alpi Hallerne. Samtidig er der blot fem minutters kørsel til motorvejen, hvilket gør pendling nemt.

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: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026



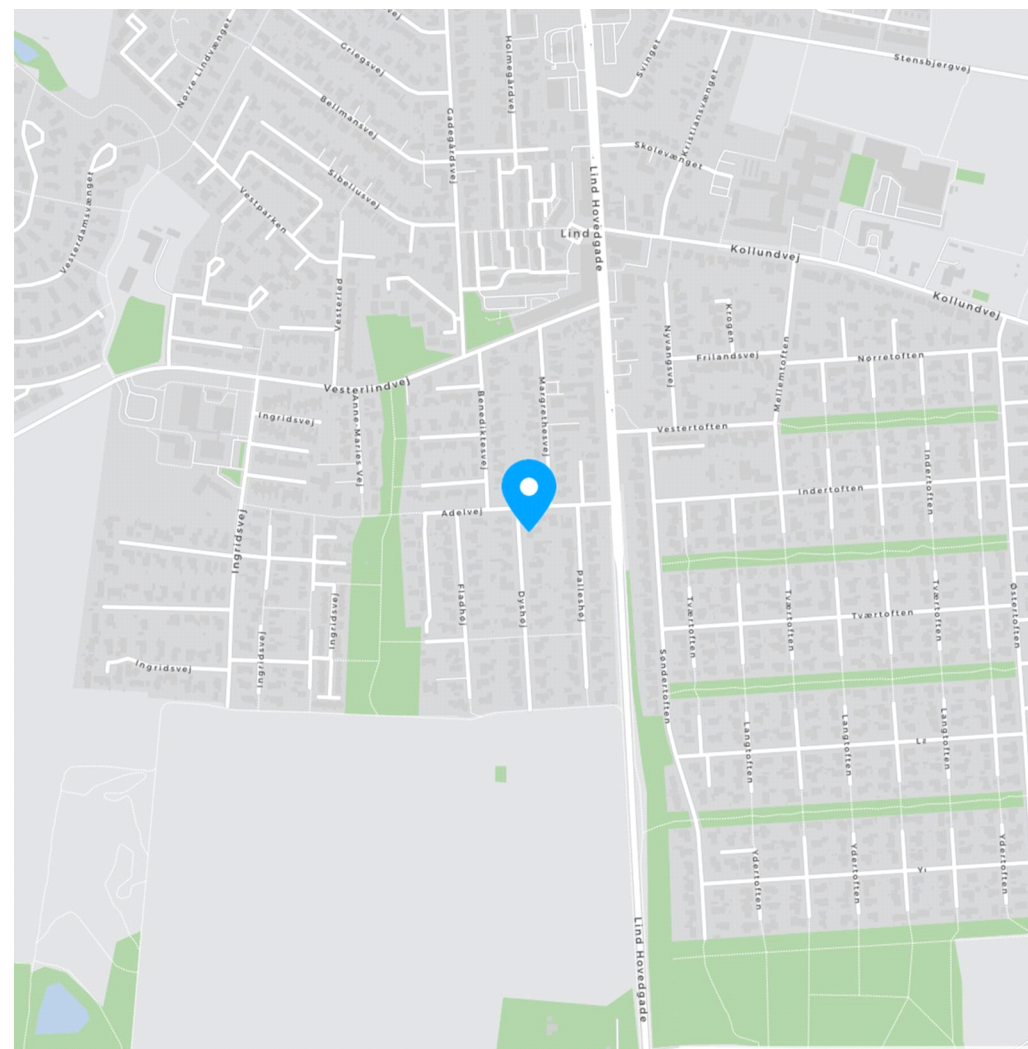
Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10 ø Lind By, Rind
BFE-nr.:	4452502
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964/1992

Arealer*

Grundareal:	799 m ²
Boligareal i alt:	263 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	121 m ²
Integreret Garage:	20 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. 26.07.1963 lbnr. 4346-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.039.000 kr.
Grundværdi:	1.151.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.431.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	920.800 kr.

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: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026

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.: 413028
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.807 Forbrug: 42.110,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 19.854,-

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.399	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	9.116	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.900
Renovation	kr.	3.364	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	2.684.650
Rottebekæmpelse	kr.	125	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		25.631			

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 14.241 md./ 170.887 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.575 md./ 138.899 år v/24,90%
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: 29.01.2026
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: 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: Dyshøj 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 479-3177
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.01.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Emhætte: Eico

Induktions kogeplade: Eico

Indbygningsovn: Siemens

Køleskab: Gorenje+

Opvaskemaskine: Gorenje+

Køle/fryseskab: Scancool

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.