



**REAL**

## Østertoften 105, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>126</b>
Kontant	<b>1.650.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.419</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>208</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-3234**

**RealMæglerne** Herning

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

## Salgsopstilling

Formularens 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: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 01.07.2026



Indbydende enderækkehus i Lind med moderne opdateringer og skønne udearealer. Velkommen til dette indbydende enderækkehus beliggende i det eftertragtede Tofte-kvarteret i Lind. Denne bolig fra 1977 byder på et boligareal på 126 kvadratmeter, der er blevet nænsomt moderniseret for at imødekomme nutidens krav til komfort og stil. Når du træder ind gennem hoveddøren, mødes du af et praktisk bryggers, der giver adgang til en fordelingsgang med trappe til første sal.

Stueetagen præsenterer et rummeligt spisekøkken, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Videre ind til den lyse opholdsstue, som har plads til både spisebord og sofaafdeling. Stuen åbner op mod en overdækket terrasse, hvor du kan nyde de lune sommeraftener eller betragte børnene lege i den sydvendte have.

På første sal finder du en repos, der leder dig videre til et stort soveværelse samt to yderligere værelser – perfekt for børnefamilien eller dem, der ønsker ekstra kontor- eller hobbyrum. Badeværelset på denne etage er blevet moderniseret med sans for detaljer og funktionalitet.

Udenfor venter nemt anlagte udearealer med flisebelægning samt en carport og udhus til opbevaring af haveredskaber eller cykler. Den overdækkede terrasse fungerer som en naturlig forlængelse af stuen og giver mulighed for at nyde udelivet året rundt.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til grønne arealer, Lind Skole samt Alpi-hallerne. Desuden er motorvejen let tilgængelig, hvilket gør pendling både hurtigt og bekvemt.

### 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.

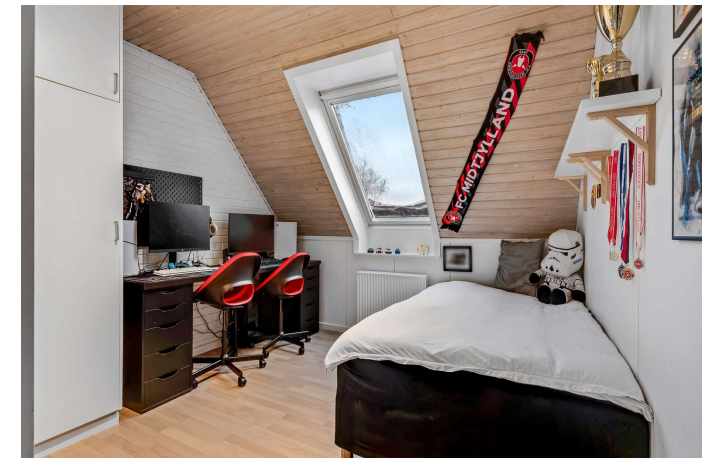
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot



Adresse: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

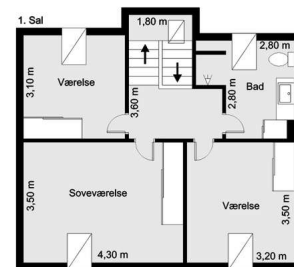
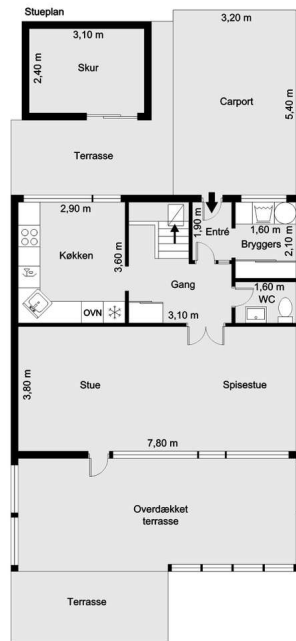
Dato: 01.07.2026



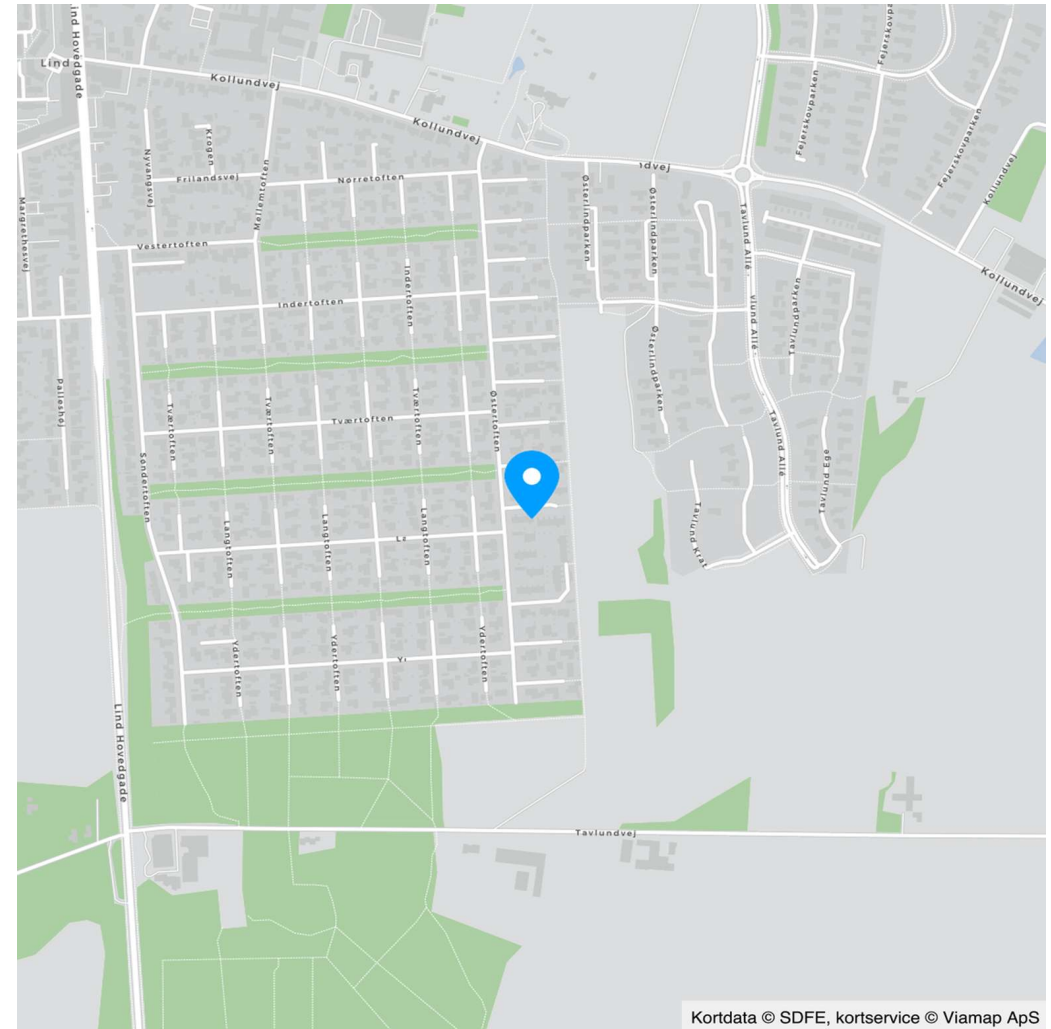
Adresse: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)





Adresse: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 20cz Lind By, Rind  
BFE-nr.: 4453729  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.374.000  
Grundværdi: 402.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.099.200  
Grundlag for grundskyld: 321.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 208 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 126 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 4 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 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: 22.04.1976 - Dok om renholdelse og snerydning, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 26.04.1976 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 3: 03.01.1977 - Dok om tilslutningsafgift -  
- Nr. 4: 30.09.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan 61.B3 - B3

Tilbehør:

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

Køleskab: GramEmhætte: Voss Kogeplade: VossOvn: VossOpvaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 576904

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.962 Forbrug: 14.890 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 10.336,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.606	Kontantpris	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	3.184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Grundejerforening	kr.	2.500	I alt	kr.	1.669.246
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Husforsikring	kr.	3.333	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.033			

#### 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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.002 md. / 108.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.213 md. / 86.555 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: 01.06.2026

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: Østertoften 105, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 479-3234  
Ejerudgift/md.: kr. 1.419

Dato: 01.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.316.100  
Nr. 6: hovedstol kr. 244.900

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Østertoften 95-159

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.