

REAL



Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	214
Kontant	5.250.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.978	Grund m ²	846
Byggeår	2009	Energimærke	A2010

Sagsnr. **479-3194**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026



Unik villa i Knudmoseparken, moderne luksus med rummelig kælder og terrasser
Velkommen til denne enestående villa beliggende i det eftertragtede Knudmoseparken. Denne moderne ejendom, bygget i 2009, byder på et imponerende boligareal på 214 kvadratmeter samt en højloftet kælder på hele 172 kvadratmeter. Her får du et hjem i forskudte plan med over fem meter til loftet, hvilket skaber en fantastisk rumfornemmelse og masser af naturligt lys.

Køkken/alrummet er husets hjerte, hvor der er indskudt dæk til tv-stuen og direkte udgang til de smukke terrasser. Den nedsænkede stue med brændeovn inviterer til hyggelige aftener foran flammerne. Kontoret giver mulighed for hjemmearbejde eller studier i rolige omgivelser. Soveværelset er elegant designet med åben forbindelse til badeværelset, som har stor skabsvæg og separat toilet for ekstra komfort.

Værelsesafdelingen består af to store værelser samt et stilfuldt badeværelse. Fra denne afdeling kan du træde ud på den lukkede morgenterrasse eller nyde solnedgangen fra den vestvendte terrasse. Kælderen imponerer med sin åbne forbindelse til entreen, stort bryggers, ekstra badeværelse og et enormt værelse perfekt som teenageafdeling eller gæsteområde.

En særlig feature ved ejendommen er garagen i kælderen, der har plads til både biler og motorcykler – nedkørslen har endda varmebelægning for nem adgang året rundt. Haven kræver minimal vedligeholdelse men tilbyder mange terrasser og hyggelige kroge at slappe af i.

Denne indflytningsklare villa ligger ideelt placeret i en rolig lomme af Knudmoseparken med legeplads og stisystemer lige udenfor døren – perfekt for børnefamilien eller dem der elsker naturen.

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: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026



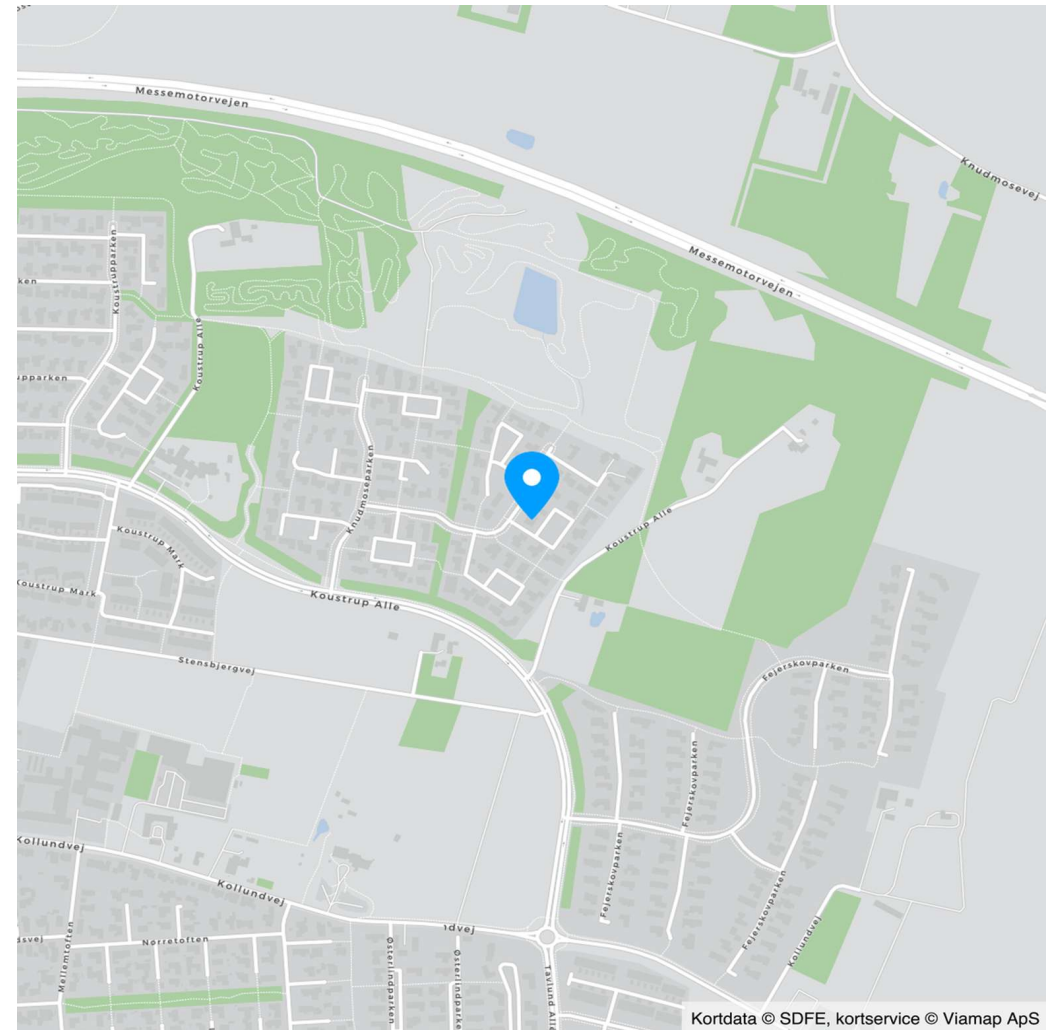
Adresse: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 14sy Lind By, Rind
BFE-nr.: 9691863
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.547.000
Grundværdi: 839.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.637.600
Grundlag for grundskyld: 671.200

Arealer**

Grundareal: 846 m²
Boligareal i alt: 214 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 172 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 07.09.2005 - Dok om bebyggelsespligt og evt. tilbagekøbs- ret for Herning Kommune
- Nr. 2: 07.09.2005 - Dok om grusvej som midlertidig adgangsvej

Planer

Kommuneplan 61.B8 - B8
Lokalplan 61.B8.2 - Boligområde øst for Knudmoseparken

Tilbehør:

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

Køleskab, fryseskab med isterninger/vin sambygget - LiebherrOvn - Siemens Combiovn - SiemensKaffemaskine indbyg - SiemensVarmeskuffe - SiemensKogeplade - SiemensOpvaskemaskine - SiemensEmhætte - Termex

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 1122403730

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug: 36.410 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 kr. 13.814,-

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 A2010



Adresse: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.552	Kontantpris	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	6.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	2.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	5.300.850
Grundejerforening	kr.	3.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	124			
Husforsikring	kr.	4.023			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.735			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.677 md. / 344.121 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.983 md. / 275.798 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Knudmoseparken 146, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 479-3194
Ejerudgift/md.: kr. 2.978

Dato: 03.04.2026

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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening for Knudmoseparken af 2002

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.