



**REAL**

## Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.673</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>267</b>
Byggeår	<b>2022</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **479-3221**

**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: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026



Moderne rækkehus i nybyggerkvarter med luksuriøse opdateringer og ideel beliggenhed

Velkommen til dette imponerende rækkehus, der strækker sig over 113 kvadratmeter og er opført i 2022. Med sin ensidige taghældning præsenterer boligen en moderne arkitektonisk stil, der kombinerer funktionalitet med æstetik. Huset byder på to rummelige værelser, et stort badeværelse samt et praktisk bryggers. Det højloftede køkken/alrum/stue område skaber en åben og indbydende atmosfære, hvor familien kan samles om madlavning og hyggelige stunder.

Fra stuen er der direkte adgang til en sydvendt terrasse og have, hvilket giver mulighed for at nyde solrige dage udendørs. Foran huset finder du både carport og udhus, som sikrer rigelig plads til opbevaring af bil og andre ejendele. Ejerne har investeret omkring kr. 150.000,- i at opdatere husets inventar, hvilket gør det muligt for dig at flytte ind i en bolig med moderne faciliteter og elegante detaljer.

Indretningen er præget af troldtektlofter, slidstærke laminatgulve samt store klinker, der tilsammen skaber et stilrent look gennem hele hjemmet. Haven er nem at vedligeholde med en mindre græsplæne samt flisebelægning, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker mere tid til afslapning fremfor havearbejde.

Beliggende i et attraktivt nybyggerkvarter har du kort afstand til skole, hal, indkøbsmuligheder samt institutioner – alt hvad du behøver indenfor rækkevidde! Desuden tager det kun fem minutter at køre til motorvejen, hvilket gør pendling let som en leg.

### 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 Engelbredt

Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026



Bryggers



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

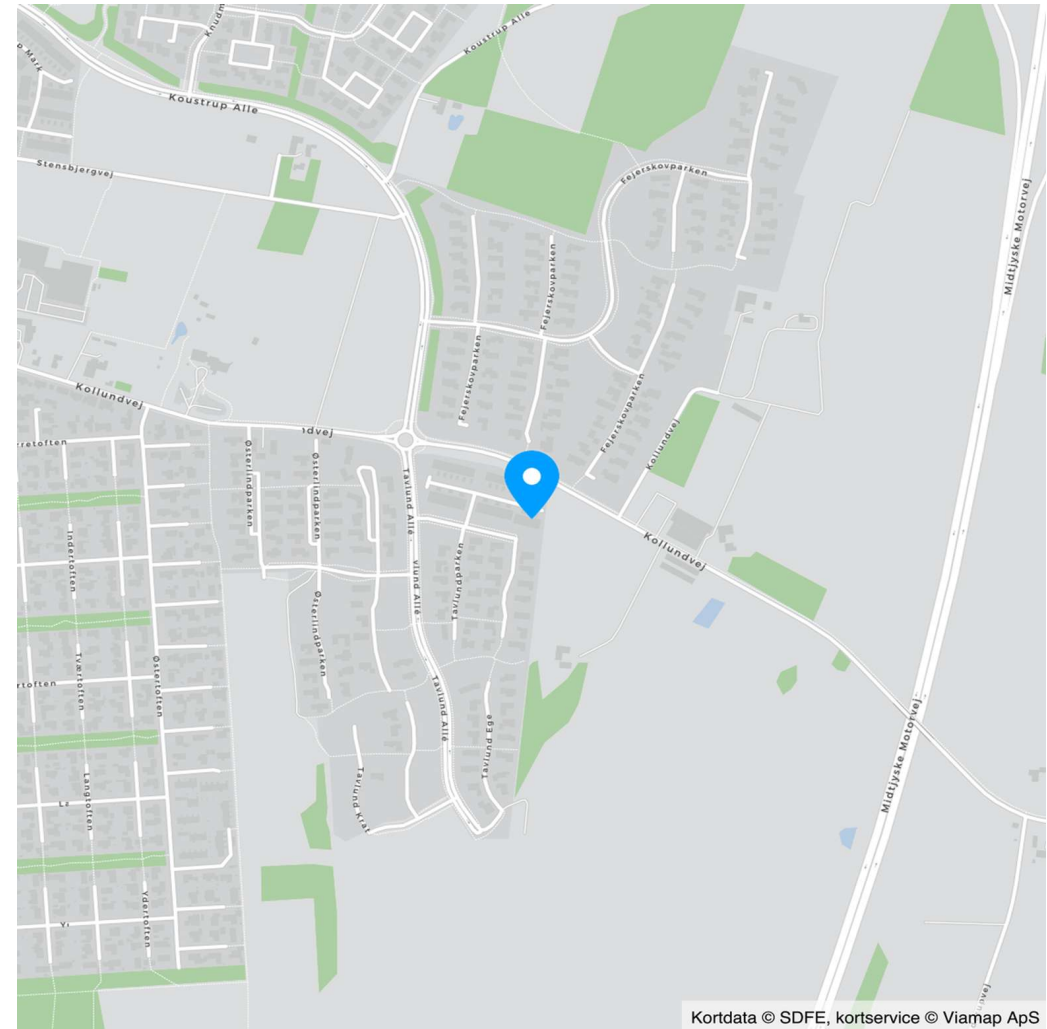
Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Rækkehus  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 23fk Lind By, Rind  
BFE-nr.: 100445827  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.204.000  
Grundværdi: 471.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.763.200  
Grundlag for grundskyld: 376.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 267 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 113 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 25 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: 28.05.2021 - Deklaration om fælles friareal  
- Nr. 2: 02.03.2022 - Deklaration om fælles friareal

**Planer**

Kommuneplan 61.B12 - B12  
Lokalplan 61.B12.3 - Område til bolig og rekreative formål syd for Kollundvej i Lind

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026

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.: 568701

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.200                      Forbrug: 3.330 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.992	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	3.730	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	2.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	2.418.372
Rottebekæmpelse	kr.	86			
Husforsikring	kr.	3.069	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.071			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.136 md. / 157.629 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.526 md. / 126.315 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: Tavlundparken 43, Lind, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-3221  
Ejerudgift/md.: kr. 1.673

Dato: 06.04.2026

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: Grundejerforeningen Tavlundparken  
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.