

Salgsopstilling

Formulærens 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: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Indbydende rækkehus i Lind med orangeri og skøn beliggenhed

Kvalitet, komfort og funktionalitet går hånd i hånd i dette moderne rækkehus fra 2021 i Lind. Her får I et hjem, hvor der er tænkt på detaljerne – med varmegenvindingsanlæg, gulvvarme overalt og en gennemgående rød tråd af stilfulde Svane-elementer. Køkkenet er udstyret med en smart 5-i-1-vandhane, mens badeværelserne har berøringsfrit armatur for ekstra bekvemmelighed. Planløsningen byder på tre værelser, to badeværelser, et praktisk bryggers og et lyst, åbent opholdsrum. Udenfor kan I nyde to skønne terrasser, der fuldender boligen med skønne udemiljøer.

Hjemmet har en skøn sammenhæng mellem inde og ude, da både opholdsrummet og to af værelserne har direkte udgang til terrassen. Opholdsrummet bliver det naturlige samlingspunkt i hverdagen, hvor der er plads til både afslapning og samvær. De store sydvendte vinduer lukker masser af lys ind og skaber en indbydende atmosfære.

De loftshøje Troldekt-lofter skaber en lys og luftig atmosfære, mens ovenlysvinduer i begge badeværelser samt bryggerset giver et naturligt lysindfald. Badeværelserne er designet med smarte detaljer som skjulte stikdåser i skufferne, og bryggerset byder på både god skabsplads og praktiske vaskefaciliteter. Derudover har det ene værelse integrerede skabe med elegante skydelåger.

Boligen byder på to skønne udemiljøer, så I kan nyde solen dagen igennem. På forsiden venter en sydvendt gårdhave med et lille græsareal, mens baghaven er en hyggelig oase med både fliser, græs og et stemningsfuldt orangeri. Derudover er der en rummelig indkørsel med plads til tre biler samt en carport og et isoleret redskabsrum – praktisk og funktionelt i hverdagen.

Beliggenheden på Koustrup Mark 3 giver jer let adgang til alt, hvad hverdagen kræver. Indkøbsmuligheder ligger blot ti minutters gang fra adressen, mens Lind Skole, en integreret daginstitution og sportsfaciliteter er endnu tættere på. Derudover kan I cykle til Herning centrum på et kvarter, og med den nemme adgang til motorvejen er pendling en smal sag.

Ring på tlf. 40 70 74 00 for at booke en fremvisning.

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: Tina Andersen

Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 24bæ Lind By, Rind
 BFE-nr.: 100279853
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 2.604.000,00
 Grundværdi: 613.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.083.200,00
 Grundlag for grundskyld: 490.400,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	442 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	121 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	31 m ²
-heraf Carport	31 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

21.8.2017 Grundejerforening
 27.11.2017 Deklaration

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Siemens emhætte. Siemens opvaskemaskine. Siemens køleskab. Siemens indbygningsovn. Siemens induktion bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025



Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

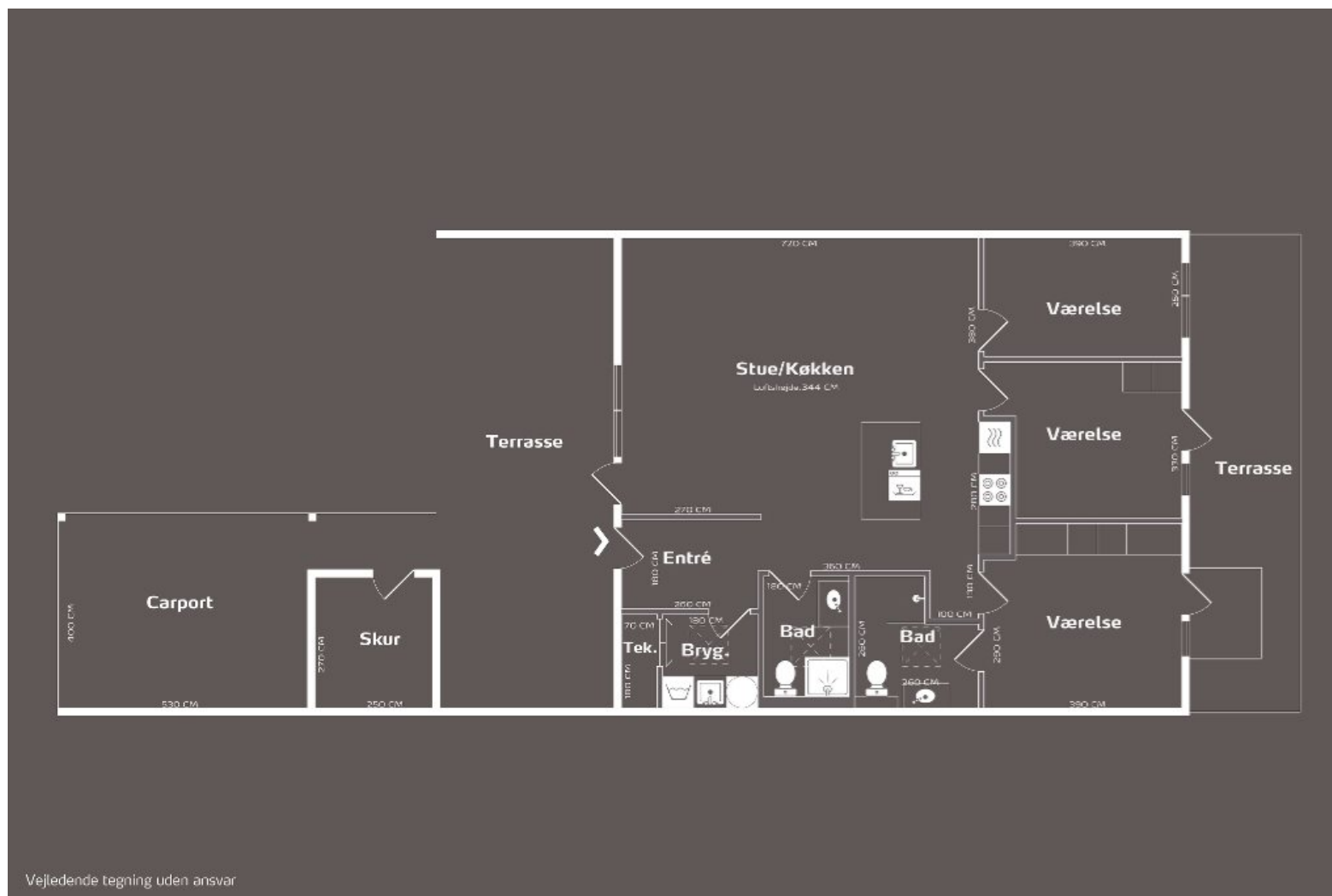
Dato: 4.4.2025



Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025



Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

FDM forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.303,00 Forbrug: 3.610 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 salgsoptillingens 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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Byggeskadeforsikring:

Der er tegnet en byggeskadeforsikring hos Caplloyd A/S

Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra d. 08.03.2021

Forsikringen følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 45-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.624,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 4.854,96	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring	kr. 2.163,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 90,47	I alt
Grundejerforening - 2025	kr. 3.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.925,25	

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.790 md./ 165.481 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.076 md./ 132.915 år v/ 25,89 %
 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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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>
 Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Koustrup Mark 3, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: 45-X0002053
 Ejerudgift/md.: kr. 1.910

Dato: 4.4.2025

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:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.912.600,58	1.912.600,58	1.926.371,30	DKK	2,93	79.516,36	26,25	4,97				