

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: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 45-X0001989
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025



Beskrivelse:

Kvalitetsvilla i Linds nybyggerkvarter

I et roligt nybyggerkvarter i Lind kan du flytte ind i dette skønne K2-hus fra 2022. Her slipper du for alle beslutninger om materialevalg og anlæg af have, da der allerede er foretaget virkelig gode valg, hvad det angår. Kvalitetsvillaen er udført i en nydelig stil med ovenlysvinduer, god loftshøjde og rockfon-lofter overalt. Der er gulvvarme, varmegenvindingsanlæg og tidløst inventar fra Svane, så der er tænkt på det hele. Boligens areal er på 186 kvm inklusiv et disponibelt, isoleret rum som tilgås fra stuen.

Stilen mærkes allerede fra indgangspartiet med store klinker, et ovenlysvindue og åbent ind til husets opholdsmiljø, hvor køkken-alrum og stue ligger i forlængelse af hinanden. Køkken-alrummet har ekstra loftshøjde og store vinduespartier i begge ender, hvilket giver en dejlig rumfornemmelse. Der er også et viktualierum i forbindelse med køkkenet. Den åbne forbindelse til stuen giver en fin synergi.

I hjemmet er der fire værelser fordelt på en forældreafdeling og et børneafsnit. I hver afdeling findes et badeværelse, og i børneafsnittet er der også et velindrettet bryggers. Endelig er der et isoleret disponibelt rum i forlængelse af stuen, som har mange anvendelsesmuligheder (f.eks. kontor). Fra køkken-alrummet får I udgang til den overdækkede del af terrassen, som er på hele 51 kvm. Ved terrassen er der et stort shelter, som er med til at skabe hygge og privatliv på terrassen. Videre er haven anlagt i en vedligeholdelseslet stil, og foran huset er der et isoleret skur og en dobbelt carport ved hoveddøren.

I bosætter jer i et nyt kvarter i Lind, hvor mange børnefamilier er flyttet ind. Fordelene er til at forstå for børnefamilien, da skole, indkøb, Alpi Hallerne og dagtilbud alle findes inden for en radius af lidt over én kilometer. Også skoven og grønne områder er lige i nærheden, og så når I hurtigt motorvejen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Andersen

Adresse: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 45-X0001989
 Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Herning
 Matr.nr.: 23da Lind By, Rind
 BFE-nr.: 100294867
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat fælles
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2022

Arealer*

Grundareal udgør:	728 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	171 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Andre bygninger:	69 m ²
-heraf Carport	54 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.185.000,00
 Grundværdi: 680.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.548.000,00
 Grundlag for grundskyld: 544.000,00

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

Tilbehør:

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

Emhætte. AEG opvaskemaskine. AEG køleskab. AEG indbygning. AEG induktion bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.8.2022 Servitut om afledning af overfladevand og glatførebekæmpelses

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Østerlindparken ulige numre

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 45-X0001989
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025



Adresse: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 45-X0001989
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

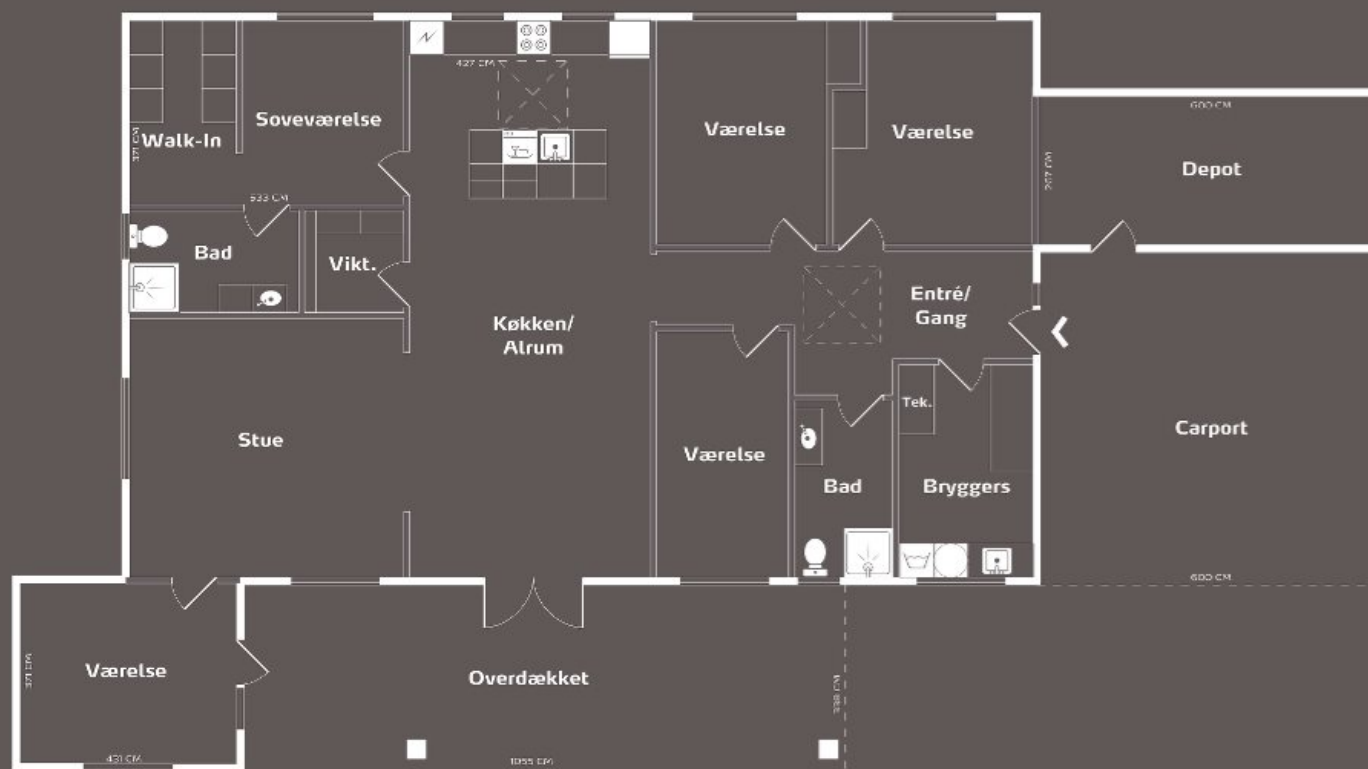
Dato: 25.4.2025



Adresse: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 45-X0001989
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: 45-X0001989
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.300,00 Forbrug: 6.320 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra d. 06.05.2022

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

Grundejerforening:

Grundejerforeningen er ikke oprettet endnu, derfor er kontingentet til grundejerforeningen et anslået beløb.

Adresse: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 3.895.000

 Sagsnr.: 45-X0001989
 Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.994,80	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.385,60	Købers omkostninger til egen rådgiver - anslået
Husforsikring 2023	kr. 4.054,11	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 2.192,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening Anslået	kr. 3.000,00	I alt
Rottebekæmpelse 2025	kr. 116,87	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. 27.743,88	

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.463 md./ 257.551 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.241 md./ 206.892 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: 25.4.2025. 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: Østerlindparken 25, Lind, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 45-X0001989
Ejerudgift/md.: kr. 2.312

Dato: 25.4.2025

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	Anden lånetype	866.941,05	866.941,05	870.322,12	DKK	2,78	82.679,71	13,25	6.14				
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.915.870,24	1.915.870,24	1.919.893,57	DKK	4,09	198.617,55	14,00	8.12				