

REAL



Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.257	Grund m2	1.890
Byggear	1965	Energimærke	E

Sagsnr. **479-2962**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

Salgsopstilling

RealMæglerne Herning

CVR-nr. 36280514

Nygade 8C / 7400 Herning

Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/herning

REAL

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: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et boligareal på 136 kvm samt en rummelig kælder på 68 kvm. Ejendommen er opført i 1965, men har gennemgået flere opdateringer for at sikre moderne komfort og stil. I 2019 blev køkkenet fornyet, og alle vinduer blev udskiftet, hvilket giver huset et friskt og indbydende udtryk. Boligen fremstår med pæne vandskurede facader, betontagsten og de nyere vinduer sikrer både lysindfald og energieffektivitet.

Indenfor mødes du af en lys og venlig atmosfære med gulvvarme i flere rum, der bidrager til den behagelige boligoplevelse. Planløsningen omfatter en entré/bryggers, et flot nyere køkken fra 2019, to gode værelser samt et stort badeværelse. Derudover finder du et kontor perfekt til hjemmearbejde eller studier. Den store lyse stue/alrum er husets hjerte; her er der rigelig plads til både spisebord og sofaafdeling. Fra stuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse – ideel til hyggelige stunder uanset vejret.

Til ejendommen hører også et garageanlæg på hele 181 kvm. Her findes både værksted/garagefaciliteter samt disponible rum, toilet og køkken – mulighederne er mange for den pladskrævende hobbyist eller håndværker! Udhuset opvarmes effektivt med en luft-til-luft varmepumpe og fremstår med nyere ståltag fra 2021. Derudover er der en træcarport på 40 kvm.

Grunden består af to matrikler med samlet areal på hele 1.890 kvadratmeter – masser af plads til leg, afslapning eller haveprojekter! Haven byder desuden på flere dejlige terrasser hvor solen kan nydes dagen lang.

Beliggende i Arnborg får du det bedste fra begge verdener: Rolige omgivelser tæt ved naturen kombineret med nem adgang til motorvejen der sikrer kort køretid til Herning og Brande. Byen har alt hvad man behøver af faciliteter såsom skole og indkøb – alt sammen suppleret af det aktive fællesskab omkring Arnborg Hallen.

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: Ole Engelbrecht

Adresse: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025



Adresse: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10 k Gl. Arnborg By, Arnborg m.fl.
BFE-nr.:	4430871
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	966.000 kr.
Grundværdi:	228.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	772.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	382.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.890 m ²
- heraf vej	334 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	68 m ²
Carport:	40 m ²
Udhus:	181 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.08.1935 lbnr. 917127-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
57_Y_203

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.



Adresse: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 1143236
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.818 Forbrug: 27.130,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Foreløbig vurdering 2024:

De i salgsoptstillingen anførte vurderinger er de sammenlagte vurderinger for Krogvejen 15 og Skovbrynet 3.

Adresse: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.941	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.786	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	4.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.513.919
Rottebekæmpelse Krogvejen 15	kr.	86	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse Skovbrynet 3	kr.	111			
Ejerudgift i alt 1 år		15.081			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.917 md./ 95.006 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.412 md./ 76.940 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 3 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: 04.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Krogvejen 15, Arnborg, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-2962
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 05.12.2025

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

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	827.615	827.615	618.404	DKK	1	43.339	26,25	4,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

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.

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.