

REAL



Ahornvej 12, 7400 Herning

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	120
Kontantpris	1.098.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.512	Grund m2	438
Byggeår/ombygget	1962/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3188**

RealMæglerne Herning

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

Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fine bolig beliggende centralt i Herning, hvor du får en unik mulighed for at skabe dit hjem. Denne ejendom fra 1962 byder på et boligareal på 120 kvadratmeter og er ideel for familier, der ønsker at bo tæt på både natur og byliv. Med sin placering nær Herning Fremads boldbaner kan du nyde et stille og roligt område, samtidig med at du har nem adgang til alle byens faciliteter.

Huset er opført med tre rummelige soverum, der giver plads til hele familien eller muligheden for hjemmekontor. Den store stue er hjertet i huset og inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der direkte udgang til en overdækket terrasse, hvor man kan nyde de lune sommeraftener eller en kop kaffe om morgenen året rundt.

Køkkenet er et ældre spisekøkken, der tilbyder masser af plads til madlavning og samvær omkring spisebordet. Badeværelset er udstyret med karbad, hvilket giver mulighed for afslapning efter en lang dag. Flere rum i huset prydes af flotte parketgulve, som tilfører varme og elegance.

Udenfor finder du en dejlig lukket have med potentiale for at skabe et charmerende gårdhavemiljø – perfekt til børneleg eller havefester. Derudover rummer ejendommen en stor garage med plads til værksted; ideelt for den handy person eller hobbyentusiasten.

Med det nye tag står huset klar til nye ejere, der ønsker at sætte deres eget præg uden større investeringer. Denne bolig repræsenterer ikke blot et hus men også muligheden for at forme dit helt eget hjem i et trygt nabolag.

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: Ib Schiermer

Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026



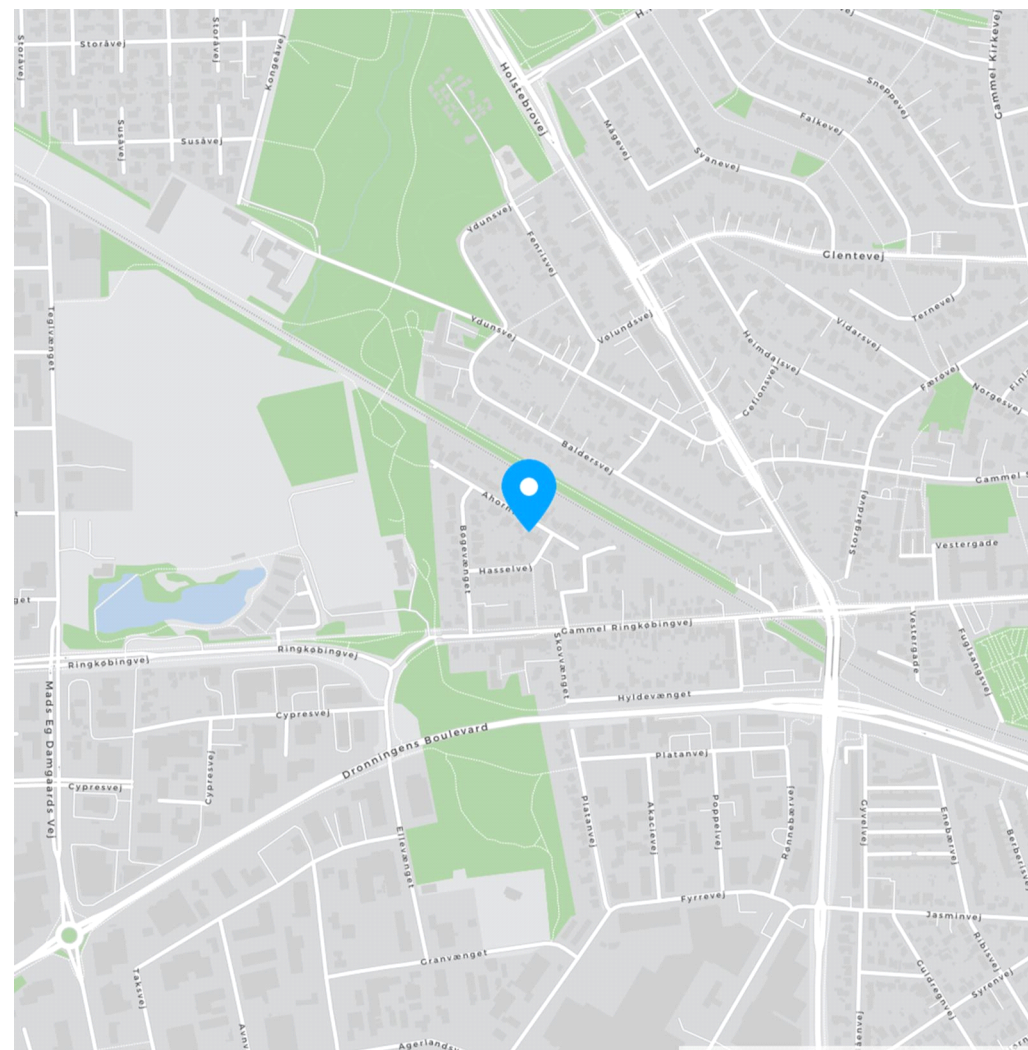
Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)





Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	14 by Vestervang, Herning Jorder
BFE-nr.:	5702296
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962/1974

Arealer*

Grundareal:	438 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	33 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. 15.09.1954 lbnr. 6793-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 57_N_540
Nr. 2 lyst d. 15.09.1954 lbnr. 6794-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
57_N_59
Nr. 3 lyst d. 09.04.1962 lbnr. 2092-57 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 57_N_480
Nr. 1 lyst d. 15.09.1954 lbnr. 6793-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 57_N_540
Nr. 2 lyst d. 15.09.1954 lbnr. 6794-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
57_N_59
Nr. 3 lyst d. 09.04.1962 lbnr. 2092-57 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 57_N_480

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.389.000 kr.
Grundværdi:	579.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.111.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	463.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hvidevarer i køkkenet medfølger - alle af ældre dato.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.400 Forbrug: 18.940,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:



Adresse: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.667	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.098.000
Grundskyld	kr.	4.586	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	5.429	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	2.350	I alt	kr.	1.114.098
Rottebekæmpelse	kr.	110			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

18.142

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.952 md./ 71.421 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.836 md./ 58.034 år v/24,90%
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: 28.01.2026
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: 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: Ahornvej 12, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 479-3188
Ejerudgift/md.: kr. 1.512

Dato: 29.01.2026

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

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

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.