

**REAL**



## Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>132</b>
Kontantpris	<b>1.075.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>876</b>	Grund m2	<b>762</b>
Byggeår/ombygget	<b>1965/2009</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **479-3132**

**RealMæglerne** Herning

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

Adresse: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et boligareal på hele 132 kvadratmeter. Oprindeligt opført i 1965, har huset gennemgået flere opdateringer for at sikre en moderne og komfortabel livsstil. Tagbelægning er fornyet i 2013 ligesom køkken og bad er af nyere dato. I 2009 er boligen blevet tilbygget, hvilket har tilføjet ekstra plads og funktionalitet til hjemmet.

Villaen byder velkommen med en rummelig entre, der fører videre til et lyst værelse samt et kontor, perfekt til hjemmearbejde eller studier. Fra boligen er der direkte adgang til et stort isoleret værksted, som vil begejstre enhver gør-det-selv entusiast eller håndværker. Bryggerset er praktisk indrettet med god plads til vaskefaciliteter.

Husets hjerte er det åbne køkken/alrum med pænt lyst inventar, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Den hyggelige stue prydes af smukke trægulve og inviterer til afslapning efter en lang dag. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt indrettet. Det store soveværelse tilbyder rigelig plads til både seng og garderobeopbevaring.

Udenfor venter en syd- og vestvendt have samt en overdækket terrasse - perfekte rammer for udendørs aktiviteter eller afslapning i solen.

Beliggenheden kan ikke være bedre; kort afstand til både indkøbsmuligheder, sportshal og skole gør hverdagen nemmere for hele familien. Derudover er motorvejstilkørslen tæt ved, hvilket gør pendling problemfrit.

### 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: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026

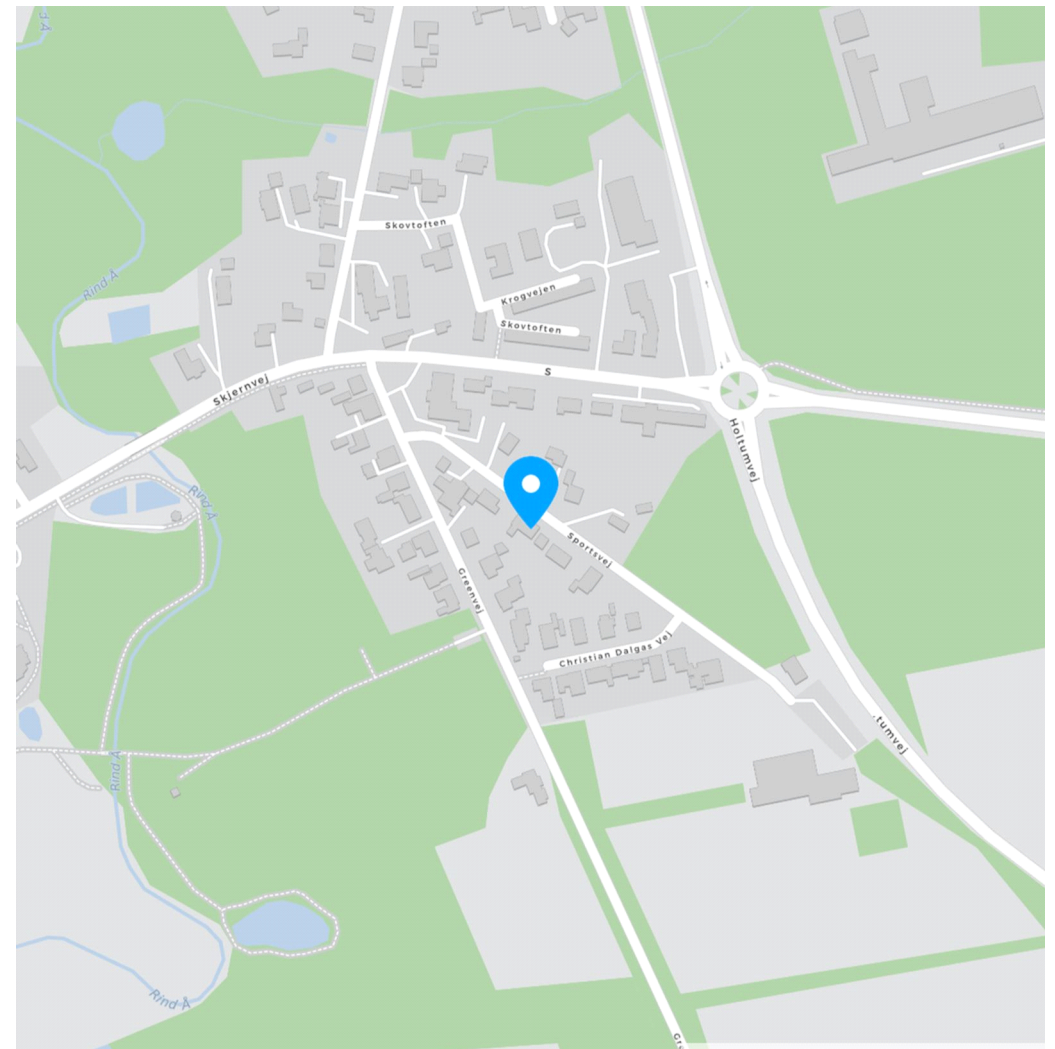




Adresse: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026



Adresse: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	9 by Gl. Arnborg By, Arnborg
BFE-nr.:	4430832
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1965/2009

**Arealer\***

Grundareal:	762 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	132 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	24 m <sup>2</sup>
Udhus:	24 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.08.1935 lbnr. 917114-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 57\_Y\_203  
Nr. 2 lyst d. 07.04.1965 lbnr. 3130-57 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	708.000 kr.
Grundværdi:	210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	566.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	168.000 kr.

Tilbehør:

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

**Køleskab: Gorenje**

**Emhætte: Eico**

**Komfur med inductionskogeplade: Gorenje (fra 2025)**

**Opvaskemaskine: Whirlpool (fra 2025)**

**Kombiovn: Asko**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALKA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Police nr.: 1117022397  
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakering: kloakering er separeret i vejen. Ejendommen skal separatkloakeres på egen grund og tilkobles med frist i år 2026.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.600 Forbrug: 1.973,00 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers faktiske varmemeforbrug år 2024: ca. 1.200 liter fyringsolie

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.889	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.075.000
Grundskyld	kr.	1.663	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Husforsikring	kr.	3.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.350
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.092.351
Skorstensfejning	kr.	415			
Rottebekæmpelse	kr.	99	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		10.510			

**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/nettoydelser 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 5.812 md./ 69.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.722 md./ 56.669 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: 31.01.2026  
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: 1/8 - 1/2 **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: Sportsvej 6, Arnborg, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 1.075.000

Sagsnr.: 479-3132  
Ejerudgift/md.: kr. 876

Dato: 02.02.2026

**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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	461.488	461.488	404.725	DKK	1	40.569	14,00	3,92			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<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.

*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.