



**REAL**

## Kampmannsgade 8, st. th., 7400 Herning

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>55</b>
Kontant	<b>950.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.903</b>		
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **479-3202**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 30.06.2026



### Charmerende ejerlejlighed i Herning midtby med privat parkering og moderne faciliteter

Velkommen til denne fine ejerlejlighed beliggende i hjertet af Herning, hvor byens pulserende liv kombineres med en rolig og indbydende atmosfære.

Lejligheden er 55 kvadratmeter og fremstår lys og rummelig. Den store stue inviterer til hygge, mens det rummelige soveværelse giver god plads til afslapning. Badeværelset er funktionelt indrettet med brus. Køkkenet er pænt, med god skabsplads og god bordplads.

Vedligeholdelses standen er god på bygningen - blandt andet nyere tag. Til lejligheden hører stort kælderrum.

En stor fordel ved denne lejlighed er det private parkeringsareal, som gør det nemt at komme hjem uden besvær med at finde parkering i midtbyen. Beliggenheden i Herning midtby betyder også, at du har alle byens faciliteter lige uden for døren – fra caféer og restauranter til shopping muligheder og kulturelle oplevelser.

Denne bolig er perfekt for både singler eller par, der ønsker et centralt placeret hjem uden at gå på kompromis med komforten. Kom selv og oplev denne dejlige lejlighed.

### 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.

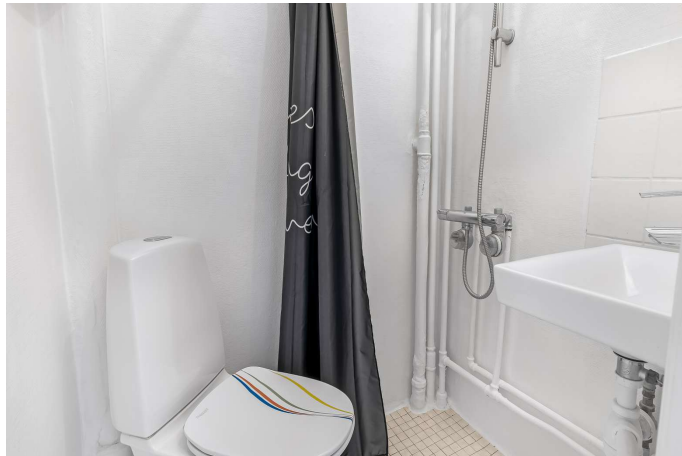
Ansvarlig ejendomsmægler: Ib Schiermer



Adresse: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

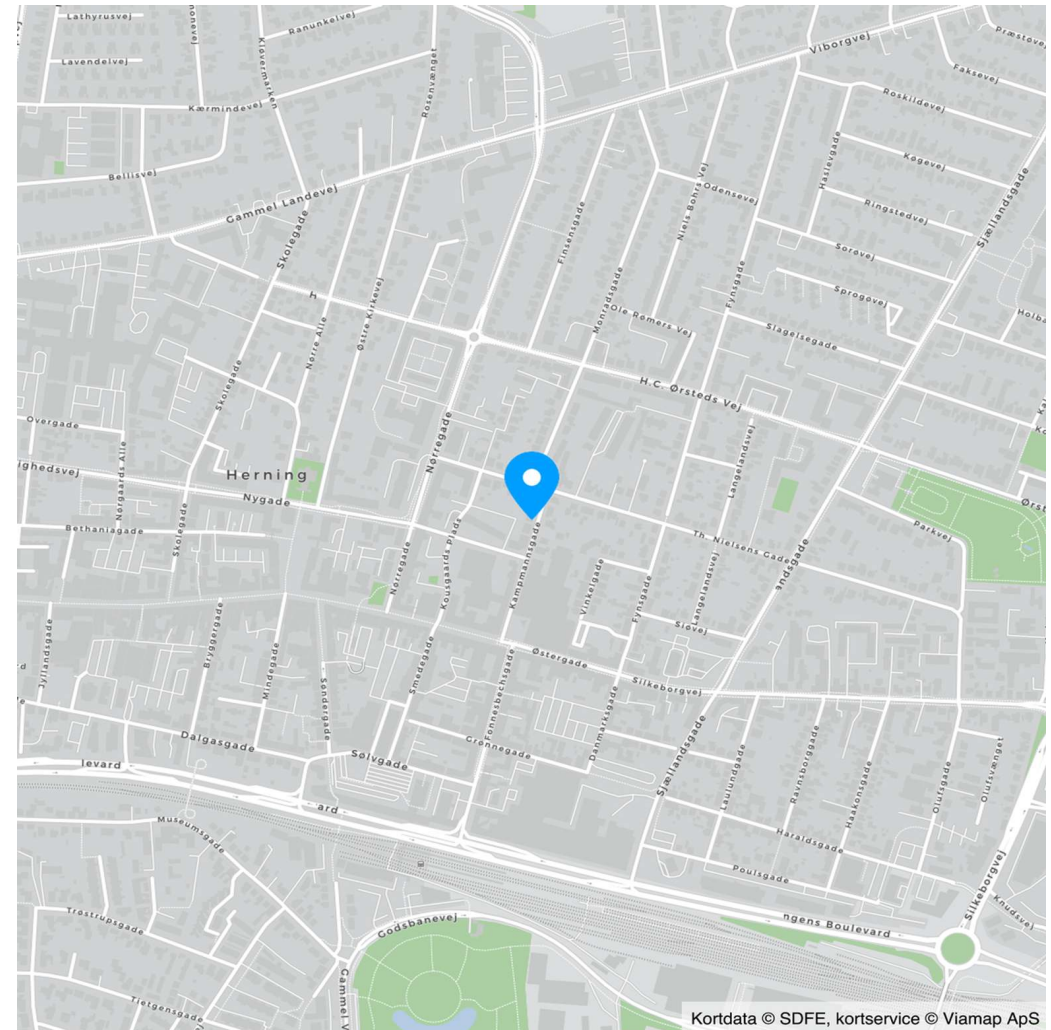
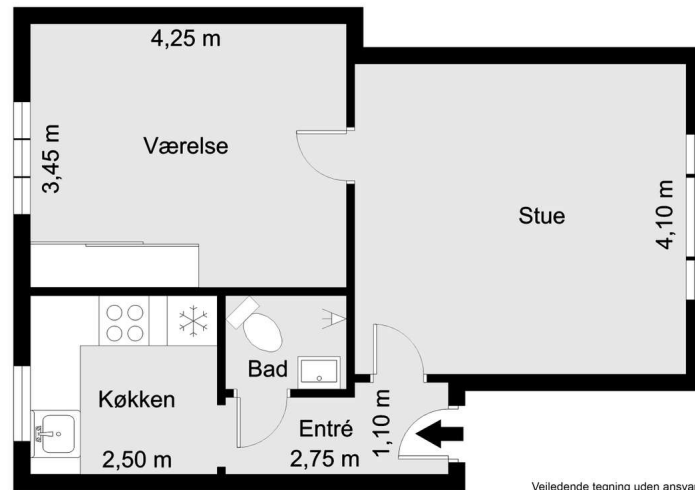
Dato: 30.06.2026



Adresse: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 30.06.2026





Adresse: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	279y Herning Bygrunde
BFE-nr.:	329460
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	917.000
Grundværdi:	375.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	733.600
Grundlag for grundskyld:	300.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	69 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	55 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	14 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	55 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.11.1933 - Dok om byggelinier mv Ej i akt 57\_L\_491 - lb.nr. 2494  
- Nr. 2: 28.12.1954 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 3: 06.09.1969 - Dok om ejendommens administration, vedligeholdelse mv

**Planer**

Kommuneplan 11.B2 - BB2

Tilbehør:

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

Diverse hvidevarer i køkken medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 er ikke oplyst da lejligheden har været brugt til udlejning.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.741	Kontantpris	kr.	950.000
Grundskyld	kr.	2.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	1.659	I alt	kr.	957.550
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	14.400	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	61			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.831			

**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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.213 md. / 62.561 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.176 md. / 50.117 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Kampmannsgade 8, st. th, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 950.000

Sagsnr.: 479-3202  
Ejerudgift/md.: kr. 1.903

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 572.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 1 / 6

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Parkeringsareal + kælderarealer.

# 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.

*Announce*



## 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.