



REAL

Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	145
Kontantpris	3.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.215	Altan	Ja
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **479-3203**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 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: Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i hjertet af Herning, hvor moderne komfort møder stilfuld elegance. Med et boligareal på hele 145 kvadratmeter, bygget i 2004, tilbyder denne lejlighed alt hvad du kan drømme om for et luksuriøst byliv. Fra det øjeblik du træder ind gennem døren, vil du blive betaget af den rummelige atmosfære og det fantastiske lysindfald der strømmer ind fra de store vinduespartier.

Lejligheden byder på to store soverum, der begge er designet med fokus på komfort og funktionalitet. Det disponible rum giver dig fleksibiliteten til at skabe dit eget kontor eller hobbyrum. Stort funktionelt badeværelse med gulvvarme .

Det åbne køkken/alrum er hjemmets hjerte; her finder du rigelig skabsplads, perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Fra alrummet har du direkte adgang til en stor altan mod vest, hvor solnedgangene kan nydes i fulde drag.

Den lyse stue er ideel til hyggelige aftener med familie og venner, også herfra er der udgang til altanen som inviterer naturen indenfor. Beliggenheden kunne ikke være bedre - lige midt i Hernings pulserende centrum med udsigt over gågaden samt kort afstand til torvet, Føtex og alle byens fantastiske tilbud.

Med elevatoradgang direkte fra den private parkeringsplads samt dørtelefon sikres både bekvemmelighed og sikkerhed for beboerne. Denne lejlighed repræsenterer essensen af moderne livsstil kombineret med central beliggenhed – et sandt drømmehjem for dem der ønsker det bedste.

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: Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 06.12.2025



Adresse: Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	719 a Herning Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	331325
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Herning Vand
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.290.000 kr.
Grundværdi:	1.494.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.632.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.195.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	126 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	126 m ²

BBR-boligareal:	145 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Nr. 1 lyst d. 10.01.1986 lbnr. 1436-57 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 57_P_162
Nr. 2 lyst d. 10.01.1986 lbnr. 1437-57 Tillægstekst Dok om gårdlav Filnavn: 57_P_162
Nr. 3 lyst d. 20.11.1987 lbnr. 40036-57 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 57_P_162
Nr. 4 lyst d. 02.04.2003 lbnr. 18419-57 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om ret for ejeren af 719-a til etablering og benyttelse af terrasse på 3. sal Filnavn: 57_C_587
Nr. 5 lyst d. 09.12.2003 lbnr. 63931-57 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægt for Ejerforeningen Bryggergade 1 - 3 Filnavn: 57_F2_186
Nr. 6 lyst d. 15.09.2005 lbnr. 51934-57 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for "Ejerforeningen Bryggergade 1- 3, 7400 Herning vedr ejerl. 1 - 9, sm ejd. Filnavn: 57_F2_186

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejerne holder selv fællesarealerne

Der må holdes husdyr i ejerlejligheden

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede årsforbrug er for hele ejendommen beregnet til kr. 84.619,-

Sælgers faktiske varmemeforbrug for 2024 kr. 8.140,-

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 06.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.423	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	11.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	1.719	I alt	kr.	3.417.250
Ejerforening	kr.	11.520	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	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1 år		38.583			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.895 md./ 214.737 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.495 md./ 173.945 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 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: 06.12.2025
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

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: Bryggergade 1, 2. 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Bryggergade 1-3

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 8/100

Adm. fordelingstal: 8/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelrum

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.