



REAL

Nyvænget 11, st. tv., Hammerum, 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	66
Kontant	735.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.617		
Byggeår	1970	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3241**

RealMæglerne Herning

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

Adresse: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
Ejerudgift/md.: kr. 1.617

Dato: 22.02.2026



Charmerende ejerlejlighed med stor terrasse og moderne faciliteter i Hammerum

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed beliggende centralt i Hammerum by. Med et boligareal på 66 kvadratmeter, bygget i 1970, fremstår denne bolig som en sand perle for den kræsne køber. Lejligheden er blevet opdateret med et nyere køkken og et moderne badeværelse med brus, hvilket gør den både funktionel og stilfuld.

Køkkenet er flot indrettet med spiseplads, hvor der er rig mulighed for at nyde dagens måltider i lyse omgivelser. Den store stue giver adgang til en dejlig sydvest vendt terrasse, hvor man kan nyde solens stråler det meste af dagen. Badeværelset imponerer med fliser helt til loftet og en moderne bruseløsning, der sikrer komfort og elegance.

Lejligheden rummer også et fint soverum, der ligesom resten af boligen er holdt i lyse farver og prydes af flotte gulve. Hele lejligheden fremstår i rigtig fin stand og er klar til indflytning uden behov for yderligere renovering.

Udenfor venter velholdte grønne fællesarealer, som indbyder til afslapning eller hyggelige stunder sammen med naboerne. Beliggenheden kunne ikke være bedre; du bor tæt ved togstationen samt diverse indkøbsmuligheder, hvilket gør hverdagen nemmere.

Ejerforeningen har en sund økonomi og tilbyder fine fællesarealer samt gode parkeringsforhold. Alt dette gør denne lejlighed til det perfekte valg for dig, der ønsker en kombination af roligt byliv og moderne bekvemmeligheder.

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: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
Ejerudgift/md.: kr. 1.617

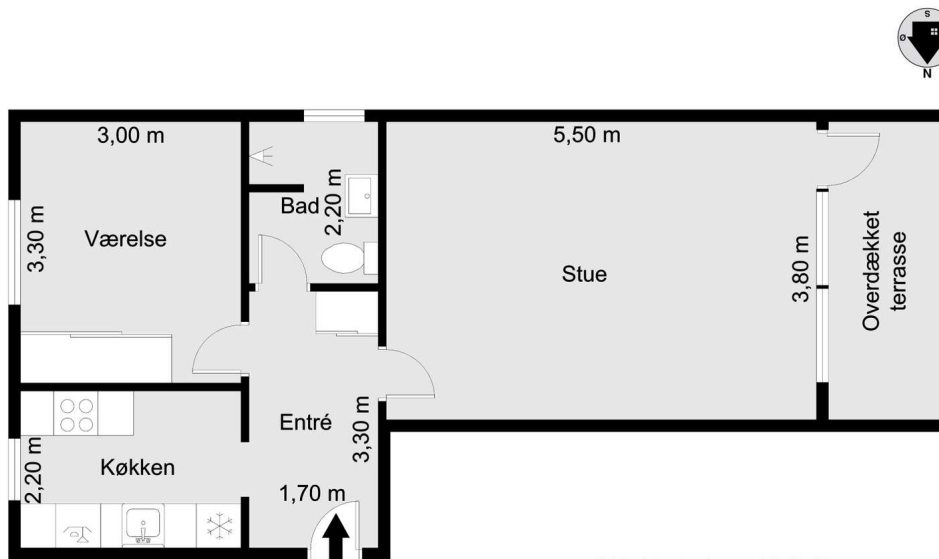
Dato: 22.02.2026



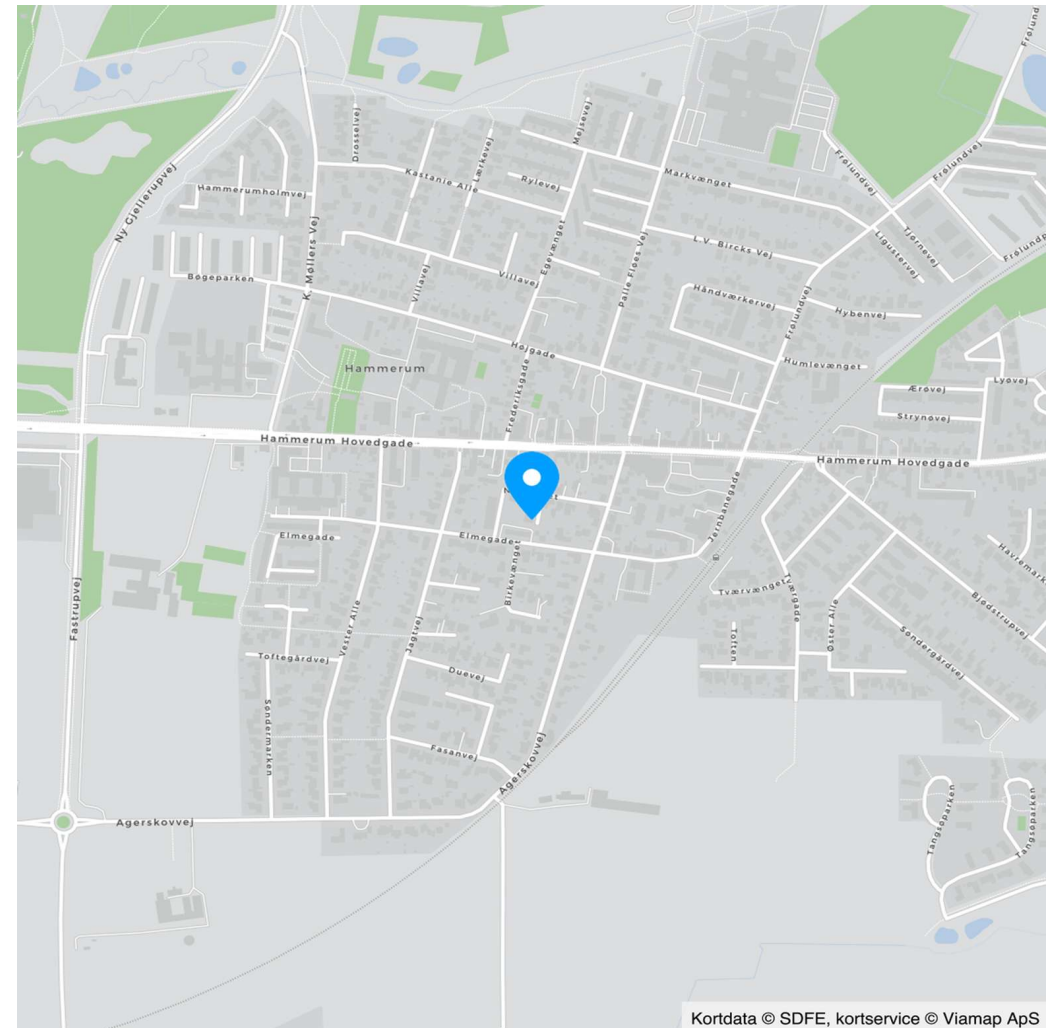
Adresse: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
Ejerudgift/md.: kr. 1.617

Dato: 22.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
Ejerudgift/md.: kr. 1.617

Dato: 22.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10bq Hammerum By, Gjellerup
BFE-nr.:	331181
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	691.000
Grundværdi:	247.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	552.800
Grundlag for grundskyld:	197.600

Arealer**

Tinglyst areal:	70 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	70 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 24.05.1913 - Dok om færdselsret mv 57_BA_7
- Nr. 2: 24.05.1913 - Dok om færdselsret mv 57_BA_7
- Nr. 3: 24.04.1940 - Dok om færdselsret mv 57_BA_7
- Nr. 4: 19.09.1969 - Dok om færdselsret mv, parkering mv, §11 Not
- Nr. 5: 10.02.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, ret til vandbrug mv 57_BA_7
- Nr. 6: 20.06.1973 - Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 7: 03.04.1975 - Vedtægter for ejerforening, Nyvænget 9-15 57_BA_7
- Nr. 8: 10.09.1980 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3A Påtegning om delvis aflysning 20.01.2004
- Nr. 9: 17.10.1986 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 10: 11.10.1995 - Vedtægtsændring
- Nr. 11: 28.05.2002 - Vedtægtsændring 57_A2_217

Planer

Kommuneplan 31.B5 - B5

Tilbehør:

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

Køleskab - Køle/fryseskab: Emhætte: Kogeplade keramisk/induktion:Indbygningsovn:Komfur:Opvaskemaskine:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
Ejerudgift/md.: kr. 1.617

Dato: 22.02.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger betaler a conto kr. 475,- per måned i varme. Der betales a conto til vand.

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 C



Adresse: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
 Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
 Ejerudgift/md.: kr. 1.617

Dato: 22.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.819	Kontantpris	kr.	735.000
Grundskyld	kr.	1.956	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Ejerforening	kr.	9.408	I alt	kr.	741.350
Grundfond	kr.	3.600	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.		
Renovation	kr.	1.545			
Rottebekæmpelse	kr.	78			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.407		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.952 md. / 47.426 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.199 md. / 38.385 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nyvænget 11, st. tv, Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 735.000

Sagsnr.: 479-3241
Ejerudgift/md.: kr. 1.617

Dato: 22.02.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 66 / 1416

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

vaskekælder, tørrerum, fællesrum og cykelkælder

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.