



REAL

Fonnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
2.395.000
2.886
2007

Bolig m2
Værelser
Altan
Energimærke

102
3
Ja
B

Sagsnr. **479-2930**

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: Fønnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Moderne ejerlejlighed i hjertet af Herning med stor solrig altan og gæstelejlighed
Velkommen til denne fantastiske ejerlejlighed beliggende centralt i Herning, hvor du får en unik kombination af moderne komfort og byens pulserende liv lige uden for døren. Med et boligareal på 102 kvadratmeter, bygget i 2007, er denne ejendom perfekt til dem, der søger både stil og funktionalitet. Lejligheden er en del af en veldrevet ejerforening med sund økonomi, hvilket sikrer dig tryghed og stabilitet som beboer.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af et åbent køkken/alrum/stue-område, der skaber en lys og rummelig atmosfære. Det moderne køkken er ideelt for både den passionerede kok og dem, der nyder hyggelige middage med venner og familie. Køkkenet giver direkte adgang til en stor sydvestvendt altan – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller slappe af efter en lang dag.

Lejligheden rummer to værelser med gode indretningsmuligheder. Hvert værelse kan let tilpasses dine behov, hvad enten det skal bruges som soveværelse, kontor eller hobbyrum. Badeværelset er udstyret med gulvvarme for ekstra komfort samt en praktisk vaskesøjle – her har du alle de nødvendige faciliteter inden for rækkevidde.

Ejendommen byder også på en pæn trappeopgang med elevator direkte til din etage – nemt når du kommer hjem fra shoppingturen eller har hænderne fulde. Som noget helt særligt har ejendommen også en tilknyttet gæstelejlighed komplet med badeværelse og thekøkken, perfekt når familie eller venner kommer på besøg. Til lejligheden er der egen overdækket parkering i aflåst gård med elport samt eget udhus til opbevaring.

Beliggenheden kunne ikke være bedre! Du bor tæt på nogle af Hernings bedste restauranter samt DGI huset og Herning Kongresscenter – steder der tilbyder et væld af kulturelle oplevelser året rundt. Samtidig er tog- og busstation kun 50 meter fra døren og motorvejen kun tre minutters kørsel væk, hvilket gør pendling både hurtigt og bekvemt.

Denne indflytningsklare moderne ejendom venter blot på at blive dit nye hjem! Kom

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.

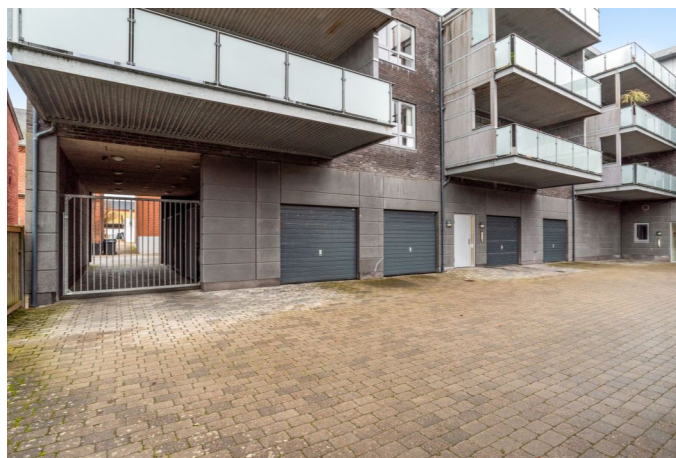
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot

Adresse: Fønnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

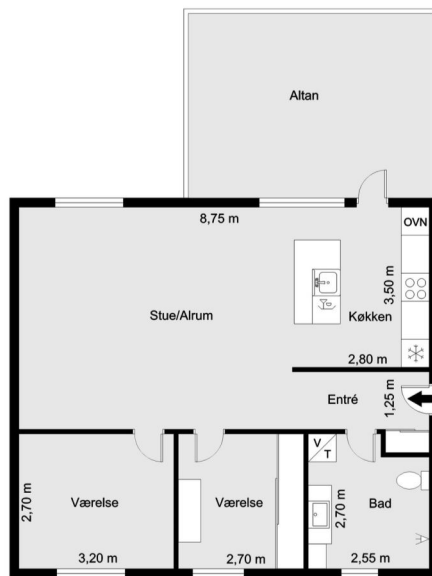
Dato: 31.01.2026



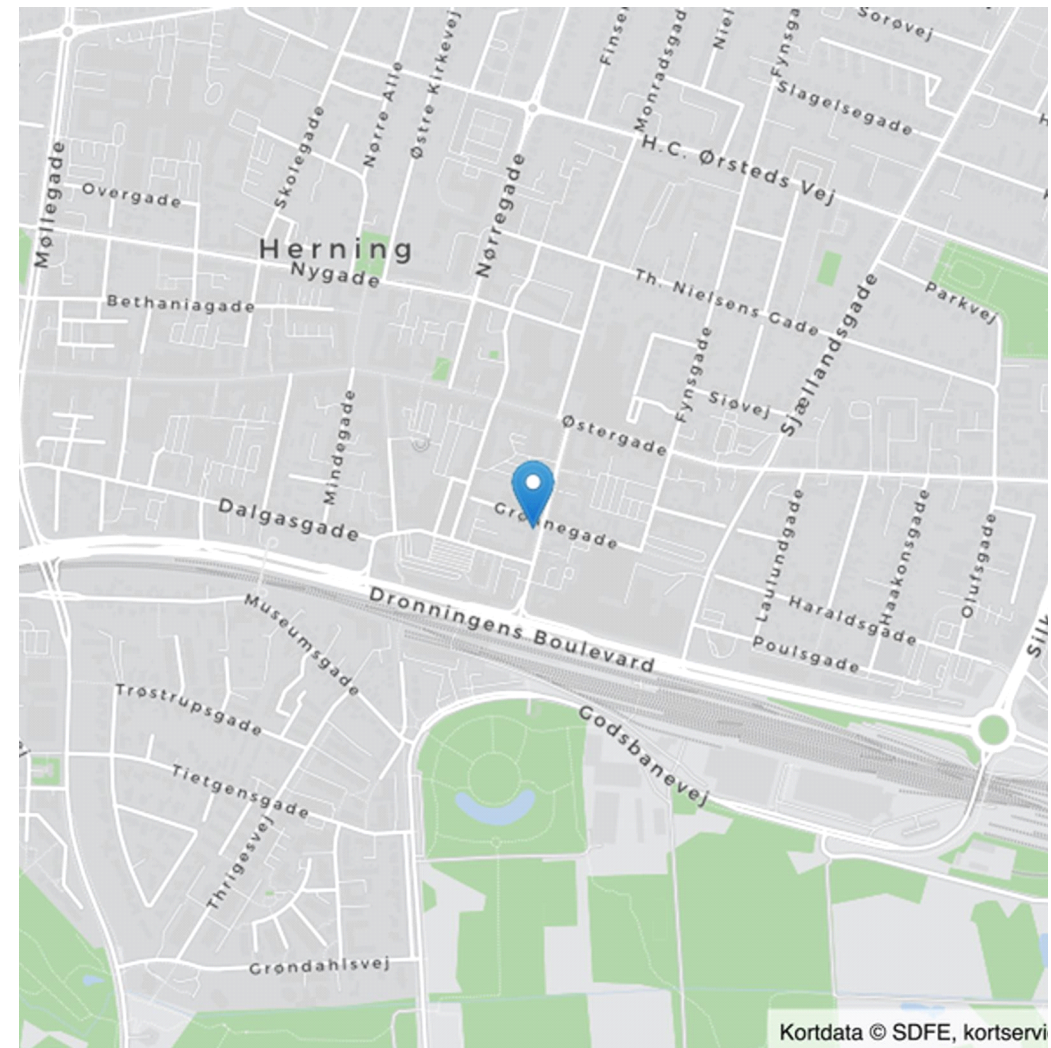
Adresse: Fønnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Fonnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 488 Herning Bygrunde
BFE-nr.: 330336
Ejl.nr.: 13
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.121.000 kr.
Grundværdi: 894.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.696.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 715.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 84 m²
- heraf boligareal: 84 m²
BBR-boligareal: 102 m²
Evt. øvrige arealer:
Øvrige arealer: 14 m²
- Carport: 10 m²
- Udhus: 4 m²

* 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. 24.01.1996 lbnr. 6873-57 Tillægstekst Dok om gårdlav mv. Filnavn: 57_D_471
Nr. 2 lyst d. 24.01.1996 lbnr. 6874-57 Tillægstekst Dok om byfornyelsesbeslutning mv. Filnavn: 57_D_471
Nr. 3 lyst d. 02.05.2006 lbnr. 19945-57 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 57_G_163
Nr. 4 lyst d. 02.05.2006 lbnr. 19946-57 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 57_G_163
Nr. 5 lyst d. 01.02.2007 lbnr. 7498-57 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 57_G_163
Nr. 6 lyst d. 24.08.2007 lbnr. 30765-57 Tillægstekst Dok om mur mv Filnavn: 57_G2_25

Tilbehør:

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

Siemens Køl/Fryseskab
Siemens Opvaskemaskine
Smeg Ovn

Witt Induktionskomfur, kogeøer nedfældet enkeltvis i bordpladen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fonnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerlejligheden er forsikret gennem ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.883 Forbrug: 6.009,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Fønnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.654	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	7.080	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	1.726	I alt	kr.	2.411.250
Ejerforening	kr.	13.788	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.		
YouSee grundpakke	kr.	3.312			
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1 år		34.635			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.872 md./ 154.460 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.461 md./ 125.537 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: 1/2 - 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: Fønnesbechsgade 16B, 3. tv., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 479-2930
Ejerudgift/md.: kr. 2.886

Dato: 31.01.2026

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Gæsteværelse
P-plads
Elevator

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.