



REAL

Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	86
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.684		
Byggeår/ombygget	1905/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **708-2592**

RealMæglerne Silkeborg Winther & Mikkelsen ApS

Kornvænget 2 / 8600 Silkeborg / Tlf. 89808606 / www.realmaeglerne.dk/8600

Salgsopstilling

Adresse: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne rummelige og velindrettede lejlighed på Lykkesvej 20, 2. sal. Lejligheden byder på 86 m² med lyse og indbydende rum, der giver dig følelsen af et ægte hjem.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en skøn opgang, der er både velholdt og charmerende. Lejligheden er indrettet med et moderne køkken og en rummelig stue, som skaber det perfekte samlingspunkt for afslapning og hyggelige aftener.

Fremhævede detaljer:

86 m² boligareal
Stort og praktisk walk-in closet
Dejligt lysindfald
Beliggende i en rolig og attraktiv gade
Skøn opgang, der giver et godt førstehåndssindtryk
Boligen er pt. udlejet - Ring for nærmere information herom.

Området omkring Lykkesvej i 7400 Herning: Lejligheden ligger centralt i Herning, i et roligt og populært område. Med sin placering har du alt, hvad du behøver inden for kort afstand – shopping, caféer, restauranter og Herning Centrum lige i nærheden.

Et af områdets store trækplastre er Vestre Anlæg, som ligger få minutters gang fra lejligheden. Dette grønne område er en oase midt i byen, hvor du kan nyde naturen, gå ture langs de smukke stier eller tage en afslappende pause ved den hyggelige sø. Vestre Anlæg er også perfekt for familier med børn, da det byder på legepladser og store åbne arealer, hvor de små kan udfolde sig. Om sommeren er parken et samlingspunkt for udendørsaktiviteter og hyggelige picnic-stunder.

Denne lejlighed er perfekt til dig, der ønsker en bolig med plads til både hverdag og gæster, – alt sammen tæt på både byliv og naturskønne omgivelser.

Kontakt os for en fremvisning – du vil ikke gå glip af denne mulighed!

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.

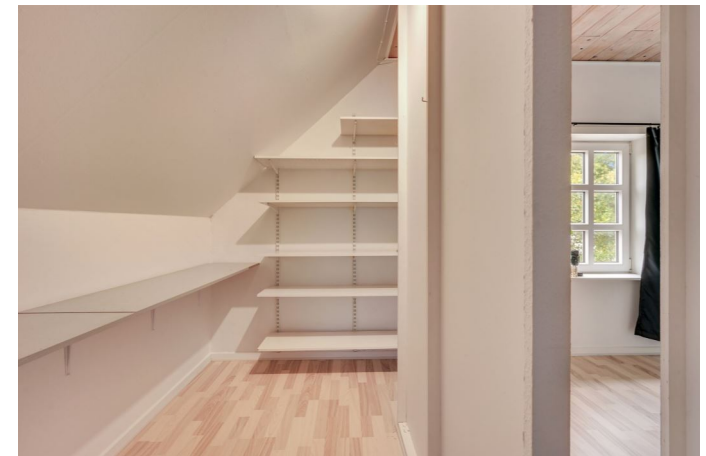
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cecilie Leonhard Winther

Adresse: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

Dato: 31.01.2026



Adresse: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

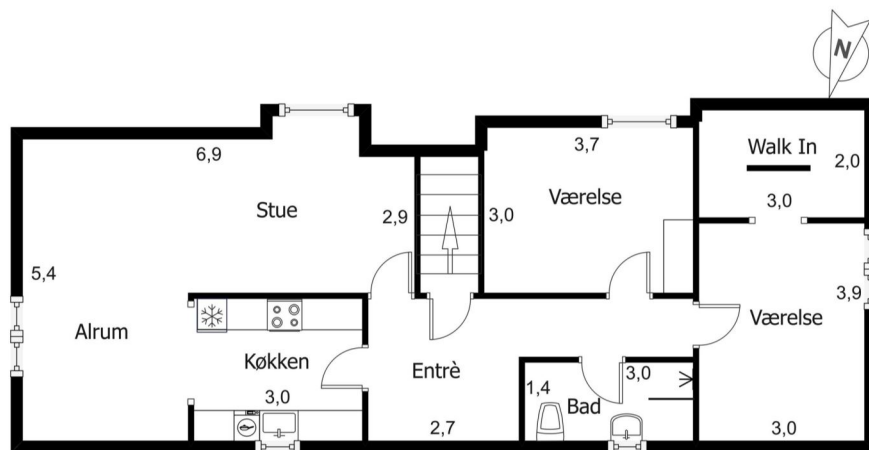
Dato: 31.01.2026



Adresse: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

Dato: 31.01.2026



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar.



Adresse: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1210 b Herning Bygrunde
BFE-nr.:	333139
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1905/1979

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	86 m ²
- heraf boligareal:	86 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.09.1916 lbnr. 906073-57 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, § 11 not - Forefindes ikke i akt.
Nr. 2 lyst d. 24.06.1981 lbnr. 22126-57-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Lykkesvej 20 Herning Filnavn: 57_C2_72

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.188.000 kr.
Grundværdi:	366.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	950.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

Dato: 31.01.2026

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:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.712 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.847	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.899	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	1.811	I alt	kr.	1.002.850
Ejerforening	kr.	22.584	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.	72			
Ejerudgift i alt 1 år		32.213			

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 5.312 md./ 63.743 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.359 md./ 52.305 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 3,5% 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: Lykkesvej 20, 2., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 708-2592
Ejerudgift/md.: kr. 2.684

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Silkeborg v/ Winther & Brøndum, din lokale ejendomsmægler

Vi elsker vores arbejde!

Hos ejendomsmægler, RealMæglerne Silkeborg kan du trygt sælge eller købe dit næste hjem. Vi gør altid en ekstra indsats for at skabe og realisere nye boligdrømme. I vores team har vi mange års erfaring i ejendomsmægler branchen og ved hvad et godt boligsalg kræver.

Går du enten med salgstanker eller med boligdrømme, så ring endelig til os. Du er også meget velkommen til at kontakte os, hvis du blot har brug for et godt råd i forbindelse med din bolig.