

Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m2	**93**
Kontantpris	**945.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.366**		
Byggeår	**1917**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **479-2978**

RealMæglerne Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
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: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000
Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366
Dato: 12.11.2026



Beskrivelse:

Nyrenoveret flot og lys ejerlejlighed på 93 kvm. Centralt i Hammerum. LEJLIGHEDEN SÆLGES MED LEJER. Lejekontrakt foreligger + god forrentning.

Lejligheden fremstår indflytningsklar og nyrenoveret med nyt KVIK køkken med spiseplads, nye troldtektlofter og nye gulvbelægninger i stueplan samt ny indretning så lejligheden nu har 2 regulære soverum. Derudover er der entre, lys og åben fordelergang med trappe til 1. sal, lyst badeværelse med brus. 1. sal er indrettet med rigtig flot og charmerende stue med synlige bjælker.

Generelt fremstår ejerlejligheden i flot nymalet stand med lyse rum.

Ejerforeningen, der består af 15 boliger, er velfungerende og med fine parkeringsforhold. Desuden hører der et depotrum i kælderen til boligen.

Herfra er der kort afstand til indkøb, uddannelsesinstitutionerne i Birk og Herning By.

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: Ole Engelbredt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 12.11.2026







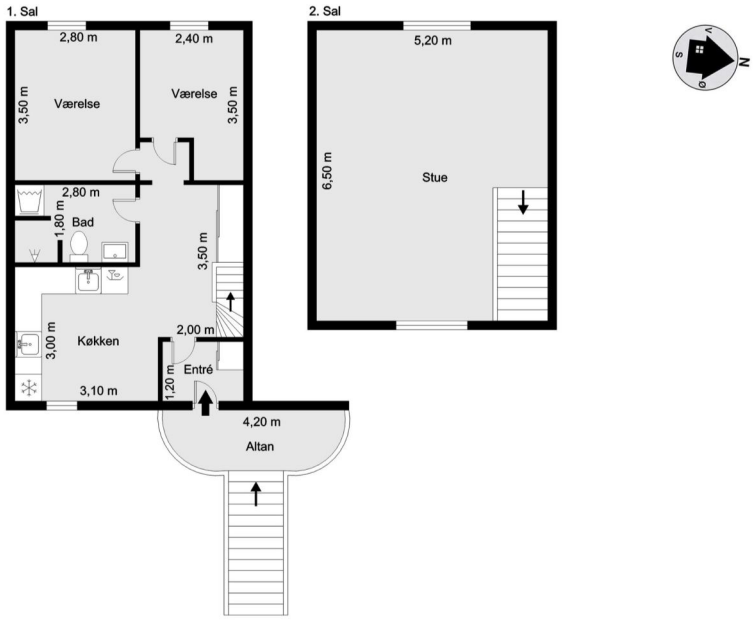

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1a

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

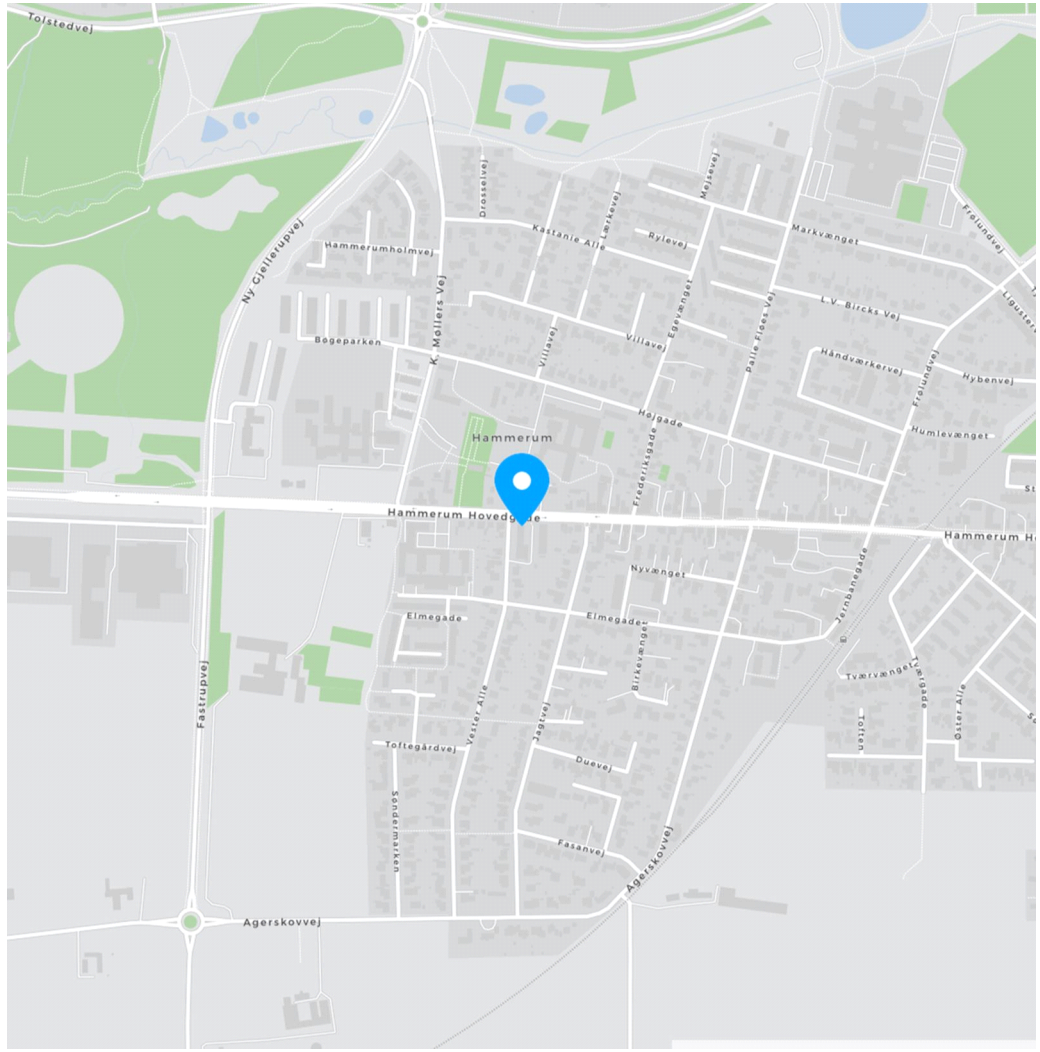
Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1 ab Hammerum By, Gjellerup
BFE-nr.:	330286
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	923.000 kr.
Grundværdi:	218.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	738.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	174.400 kr.

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	84 m²
- heraf boligareal:	84 m²
BBR-boligareal:	93 m²

Evt. øvrige BBR-arealer:

** 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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer i køkken medfølger. Derudover medfølger vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Nr. 1 lyst d. 03.09.1898 lbnr. 918908-57 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 03.07.1971 lbnr. 7332-57-S0001 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, parkering mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 15.09.1971 lbnr. 10299-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 01.12.1977 lbnr. 57936-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1AÆ
Nr. 5 lyst d. 17.05.1979 lbnr. 23146-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 6 lyst d. 04.06.1987 lbnr. 18904-57-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Hammerum Hovedgade 28, Tillige lyst pantstiftende

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 12.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt udgift til varme kr.: 6.275
Forbrug: - Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primære varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Hammerum Vand
Kloak: Offentlig

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.766
Grundskyld	kr.	1.727
Ejerforening	kr.	15.264
Fælles vedligholdelsesopsparing	kr.	7.632
Ejerudgift i alt 1 år		28.389

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
I alt	kr.	952.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 5.276 md./ 63.307 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.288 md./ 51.457 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: 12.11.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. 70605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 479-2978
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Sælgers indestående lån:

Prioritetsnr.	Restgæld (obl.)	Variabel rente	Årlig brt./nt. ydelse	Månedlig brt./nt. ydelse	Ejerskiftevilkår
		Nej			

Gæld udefor købesummen:
Ingen.

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Ejerforeningen Vester Alle 1
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 53/1000
Adm. fordelingstal: 53/1000
Sikkerhed til e/f: 8.000 kr.
I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:
Cykelparkering, fælles gårdanlæg, kælderrum nr. M

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 tryg 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.