



**REAL**

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

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>93</b>
Kontantpris	<b>945.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.366</b>		
Byggear	<b>1917</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **479-2978**

**RealMæglerne** Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://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: 06.05.2026



### Beskrivelse:

Nyrenoveret flot og lys ejerlejlighed på 93 kvm. Centralt i Hammerum.

Lejligheden fremstår indflytningsklar og nyrenoveret med nyt KVIK køkken med spiseplads, nye troldekløfter 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 kælderens 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 Engelbrecht



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

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

Dato: 06.05.2026



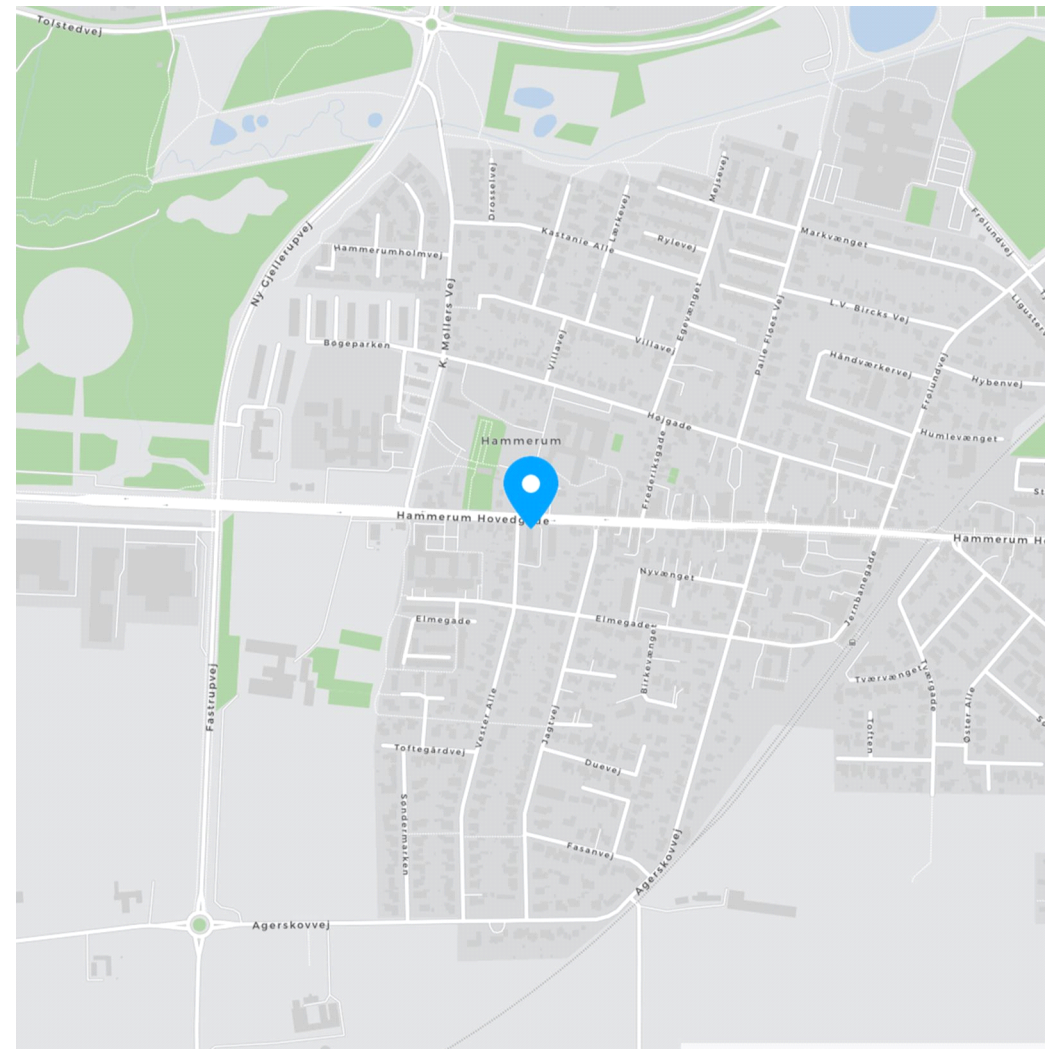
Adresse: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



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

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

Dato: 06.05.2026

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  
Vand: Hammerum Vand  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1917

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 84 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 93 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

**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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

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 1A/E  
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

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.



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

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

Dato: 06.05.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.275 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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 salgsoptillingens 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: Vester Alle 1M, 1., Hammerum, 7400 Herning  
Kontantpris: kr. 945.000

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

Dato: 06.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.766	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	1.727	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Ejerforening	kr.	15.264	I alt	kr.	952.550
Fælles vedligholdelsesopsparing	kr.	7.632			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

28.389

**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/nettoydelelse 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 5.204 md./ 62.447 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.229 md./ 50.753 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: 04.05.2026  
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: 1/8 - 1/2

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

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

Dato: 06.05.2026

**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
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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.