



REAL

Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.708		
Byggear	1916	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3157**

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: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke ejerlejlighed, der kombinerer historisk charme med moderne komfort. Beliggende centralt i Herning, tilbyder denne ejendom en ideel placering for dem, der ønsker at være tæt på byens puls og samtidig nyde roen i et smukt anlagt gårdhavemiljø. Med et boligareal på hele 127 kvadratmeter er der rigelig plads til både familie og gæster.

Lejligheden er opført i 1916 og har gennemgået en løbende gennemgribende istandsættelse, hvilket sikrer en perfekt balance mellem det klassiske og det moderne. De højloftede rum skaber en luftig atmosfære, mens de store vinduer sørger for et fantastisk lysindfald dagen igennem. Den rummelige stue en suite giver mulighed for både afslapning og underholdning, mens det flotte lyse køkken er udstyret med alle moderne faciliteter.

Ejendommen byder desuden på to store soverum samt et walk-in closet, der gør opbevaring nemt og stilfuldt. Det elegante badeværelse er designet med øje for detaljen og tilbyder den perfekte oase efter en lang dag. Som ekstra bonus har lejligheden adgang til en 35 kvm disponibel kælder, ideel til opbevaring eller som hobbyrum.

Udendørs kan du nyde den flot anlagte gårdhave - et perfekt sted at slappe af eller invitere vennerne over til grillhygge. For bilentusiaster er der også tænkt på parkering med en stor dobbeltcarport inkluderet.

Med sin centrale beliggenhed i Herning centrum har du kort afstand til midtbyens mange tilbud såsom shopping muligheder, restauranter samt grønne områder som golfbanen - alt sammen indenfor rækkevidde.

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: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

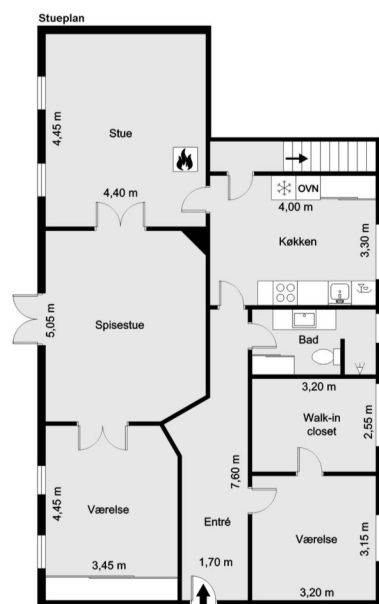
Dato: 24.01.2026



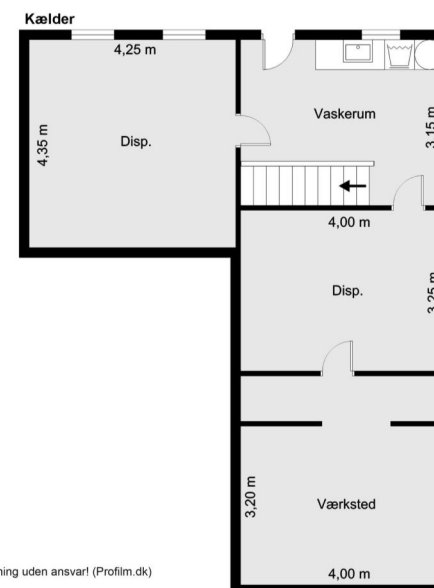
Adresse: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	5 ak Herning Bygrunde
BFE-nr.:	334753
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1916

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.936.000 kr.
Grundværdi:	1.228.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.548.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	982.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	157 m ²
- heraf boligareal:	127 m ²
- heraf areal til kælder:	30 m ²
BBR-boligareal:	127 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	43 m ²
- Carport:	43 m ²

* 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. 21.01.1987 lbnr. 2441-57 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Sjællandsgade 32 Filnavn: 57_D2_657

Nr. 2 lyst d. 14.09.2001 lbnr. 29942-57 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dekl om brugsret m.v.- indeholder forkøbsret m.v. (Till ejerl. 2, sm ejd.) Filnavn: 57_D2_657

Tilbehør:

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

Diverse hvidevarer i køkken

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring a/s
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.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Energimærket er gældende for hele ejendommen.
Faktiske varmeudgifter for stueplan år 2024 kr. 16.751,-

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	9.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Renovation	kr.	2.193	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	12.000	I alt	kr.	2.622.450
Skorstensfejning	kr.	602	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.	83			
Ejerudgift i alt 1 år		32.502			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.960 md./ 167.520 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.346 md./ 136.155 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: 24.01.2026
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: Sjællandsgade 32, st., 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 479-3157
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 24.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Sjællandsgade 32

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælder + garage + have

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.