

REAL



Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	145
Kontant	3.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.215	Altan	Ja
Byggeår	2004	Energimærke	B +

Sagsnr. **479-3203**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmæglerne.dk/herning

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 09.04.2026



Eksklusiv ejerlejlighed i hjertet af Herning med moderne faciliteter og lysindfald

Velkommen til denne enestående ejerlejlighed beliggende i hjertet af Herning, hvor moderne komfort møder stilfuld elegance. Med et boligareal på hele 145 kvadratmeter, bygget i 2004, tilbyder denne lejlighed alt hvad du kan drømme om for et luksuriøst byliv. Fra det øjeblik du træder ind gennem døren, vil du blive betaget af den rummelige atmosfære og det fantastiske lysindfald der strømmer ind fra de store vinduespartier.

Lejligheden byder på to store soverum, der begge er designet med fokus på komfort og funktionalitet. Det disponible rum giver dig fleksibiliteten til at skabe dit eget kontor eller hobbyrum. Stort funktionelt badeværelse med gulvvarme .

Det åbne køkken/alrum er hjemmets hjerte; her finder du rigelig skabsplads, perfekt til både hverdagens måltider og festlige sammenkomster. Fra alrummet har du direkte adgang til en stor altan mod vest, hvor solnedgangene kan nydes i fulde drag.

Den lyse stue er ideel til hyggelige aftener med familie og venner, også herfra er der udgang til altanen som inviterer naturen indenfor. Beliggenheden kunne ikke være bedre - lige midt i Hernings pulserende centrum med udsigt over gågaden samt kort afstand til torvet, Føtex og alle byens fantastiske tilbud.

Med elevatoradgang direkte fra den private parkeringsplads samt dørtelefon sikres både bekvemmelighed og sikkerhed for beboerne. Denne lejlighed repræsenterer essensen af moderne livsstil kombineret med central beliggenhed – et sandt drømmehjem for dem der ønsker det bedste.

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: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

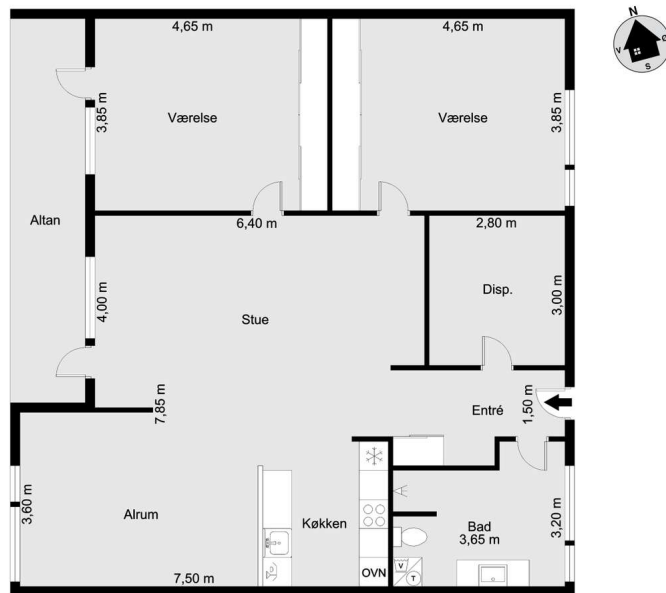
Dato: 09.04.2026



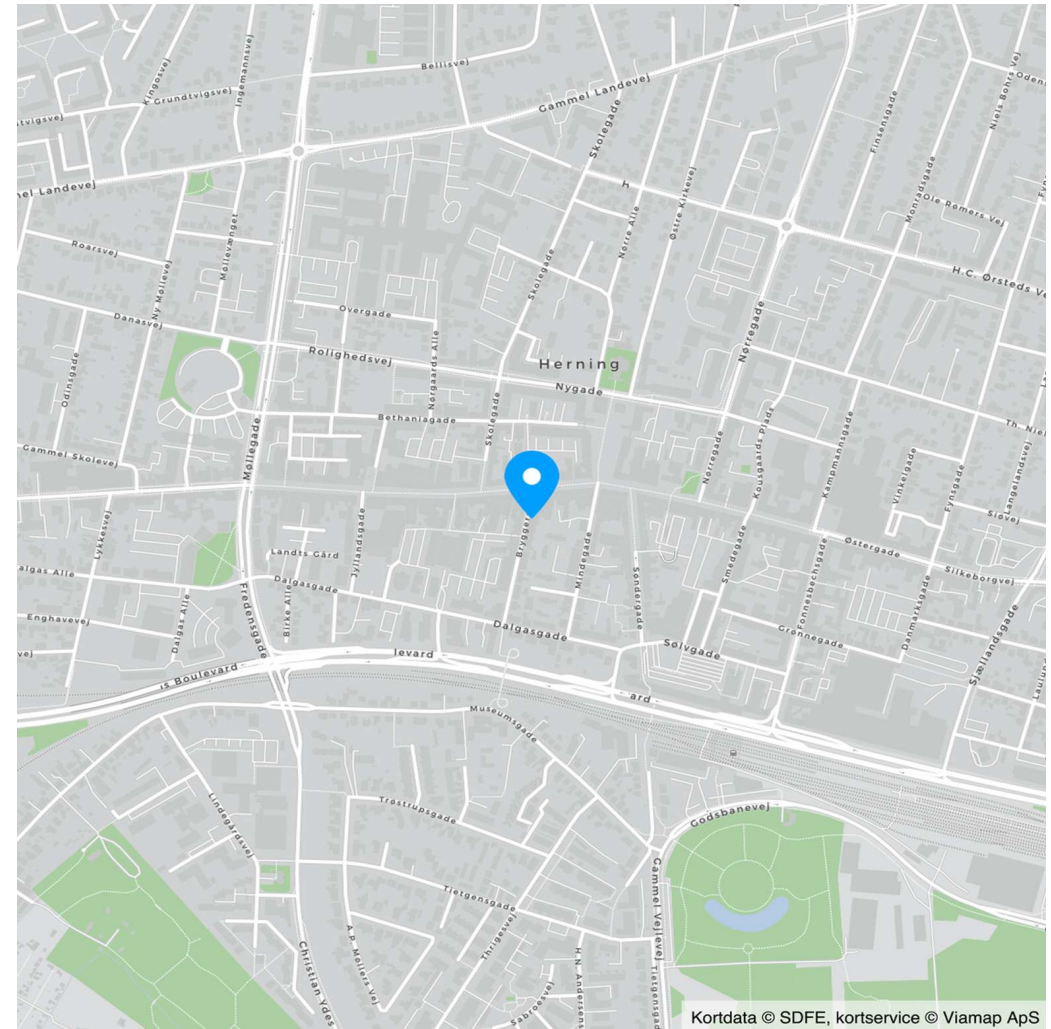
Adresse: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)





Adresse: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	719a Herning Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	331325
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Ingen vandforsyning
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Intet afløb
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.290.000
Grundværdi:	1.494.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.632.000
Grundlag for grundskyld:	1.195.200

Arealer**

Tinglyst areal:	m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	145 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.01.1986 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 2: 10.01.1986 - Dok om gårdlav
- Nr. 3: 20.11.1987 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 4: 02.04.2003 - anm hæftelser Dok om ret for ejeren af 719-a til etablering og benyttelse af terrasse på 3. sal
- Nr. 5: 09.12.2003 - anm hæftelser Vedtægt for Ejerforeningen Bryggergade 1 - 3
- Nr. 6: 15.09.2005 - anm hæftelser Vedtægter for "Ejerforeningen Bryggergade 1- 3, 7400 Herning vedr ejerl. 1 - 9, sm ejd.

Planer

Kommuneplan 11.C5 - BC5
Lokalplan 11.C5.3 - Centerområde Bryggergade 1-3

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer i køkken medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark 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:

Ejerne holder selv fællesarealerne
Der må holdes husdyr i ejerlejligheden

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede årsforbrug er for hele ejendommen beregnet til kr. 84.619,-

Sælgers faktiske varmekonsum for 2024 kr. 8.140,-

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 salgssopstillingens 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 + B



Adresse: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.423	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	11.832	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	1.719	I alt	kr.	3.417.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	11.520	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	88			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.583			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.584 md. / 223.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.893 md. / 178.719 år v/26,39 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bryggergade 1, 2. 2, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 479-3203
Ejerudgift/md.: kr. 3.215

Dato: 09.04.2026

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.

Fordelingstal

Admin: 8 / 100

Tinglyst: /

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Cykelrum

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.

Announce



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.