

# Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **67** |
| Kontant | **1.145.000** | Værelser | **2** |
| Ejerudgift | **1.329** | Altan | **Ja** |
| Byggeår/ombygget | **1935/1948** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **479-3335**

**RealMæglerne** Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.145.000
Sagsnr.: 479-3335
Ejerudgift/md.: kr. 1.329
Dato: 04.11.2026



**Indflytningsklar ejerlejlighed med vestvendt altan og central beliggenhed i rolige omgivelser**

Velkommen til en moderniseret og indflytningsklar ejerlejlighed på 67 m², der med sin gennemførte stand og lyse atmosfære skaber de helt rigtige rammer for både singlen, parret eller den lille familie. Lejligheden er opført i 1935, men fremstår i dag med et nutidigt og indbydende udtryk, hvor moderne løsninger er kombineret med en behagelig og funktionel planløsning.

Boligens køkken er moderniseret og indrettet med fokus på både praktik og æstetik, så madlavningen bliver en naturlig del af hverdagen. Badeværelset er ligeledes moderniseret og fremstår lyst, pænt og tidssvarende. Den moderniserede stue er et oplagt samlingspunkt, hvor der er plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og herfra opleves en behagelig sammenhæng i boligen. Soveværelset er indrettet med skabsvæg, der giver god opbevaringsplads, der er direkte udgang til den vestvendte altan, hvor eftermiddagssolen kan nydes i fredelige omgivelser.

Beliggenheden er attraktiv for dig, der ønsker at bo tæt på midtbyen, men samtidig værdsætter ro og privatliv i hverdagen. Her bor du i et område med kort afstand til både Herning Centret og motorvejen, hvilket gør hverdagen fleksibel og transporten let. Der er adgang til fællesareal og parkeringsplads, som bidrager til en praktisk og bekvem dagligdag. Alt i alt får du her en velholdt og moderniseret bolig med en god planløsning, en skøn altan og en beliggenhed, der forener nærhed, ro og nem adgang til byens mange tilbud.

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**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 479-3335
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 04.11.2026









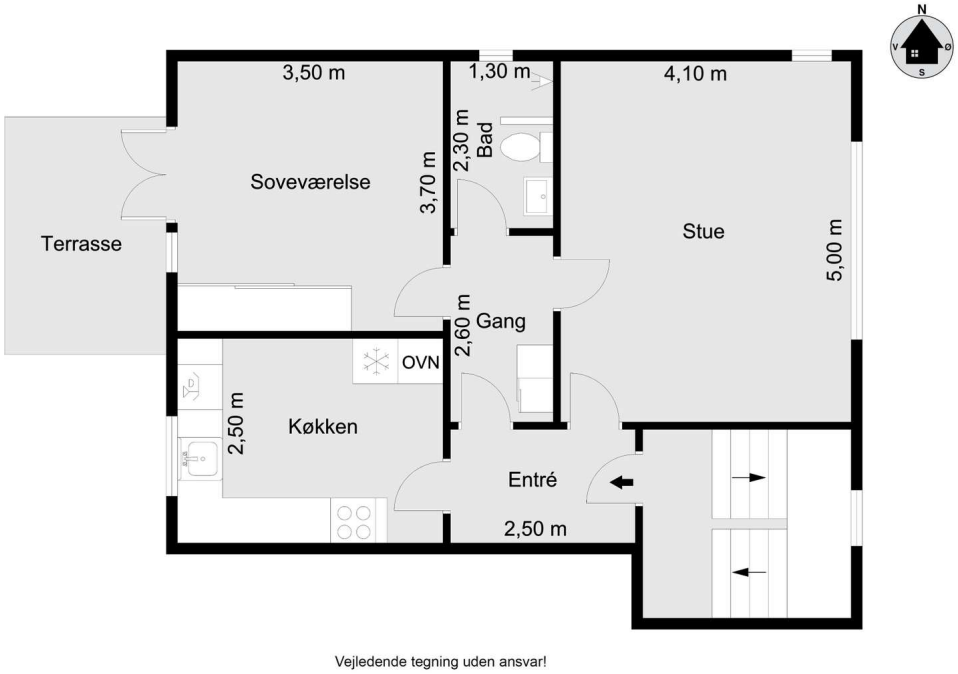
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

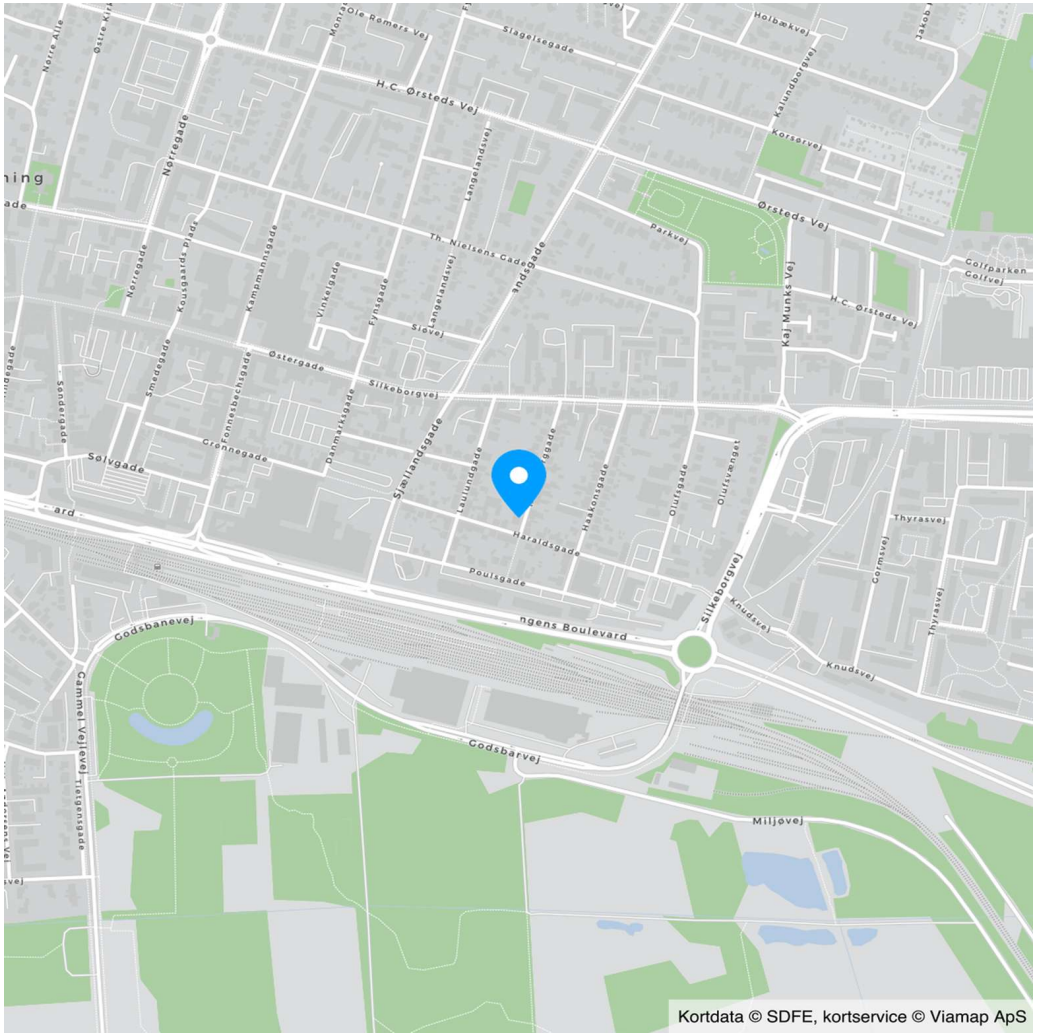
Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 479-3335
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 04.11.2026




Vejledende tegning uden ansvar!





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 479-3335
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Herning |
| Matr.nr.: | 181m Herning Bygrunde |
| BFE-nr.: | 335276 |
| Ejerl. Nr.: | 2 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | |
| Opført/ombygget år: | 1935/1948 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 893.000 |
| Grundværdi: | 286.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 714.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 228.800 |

**Arealer****

| | | |
|---|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 79 | $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | | $m^2$ |
| - Heraf andre tinglyste arealer | 79 | $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 67 | $m^2$ |

** 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: 11.09.1970 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv 57_G_29
- Nr. 2: 19.02.1979 - Vedtægter for ejerforening, Ravnsborggade 22 Om resp se akt

**Planer**
Kommuneplan 11.C26 - BC26

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

Køle/fryseskab (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Point), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 479-3335
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.563 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme i kælderrum udgør ekstra kr. 606,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**
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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 479-3335
Ejerudgift/md.: kr. 1.329

Dato: 04.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 3.643 |
| Grundskyld | kr. | 2.265 |
| Renovation | kr. | 1.825 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 78 |
| Ejerforening | kr. | 8.137 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 15.948 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.145.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 8.750 |
| I alt | kr. | 1.153.750 |

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.

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.764 md. / 81.168 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.326 md. / 63.909 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Ravnsborggade 22, st. th, 7400 Herning<br>Kontantpris: kr. 1.145.000 | Sagsnr.: 479-3335<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.329 | Dato: 04.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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:<br>Nr. 4: hovedstol kr. 873.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Ejerforening**
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: /
Tinglyst: 17 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**
Eget kælderrum, Fælles p-plads


**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.