

# Rødtjørnvej 31, 7400 Herning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **89** |
| Kontant | **1.378.000** | Værelser | **3** |
| Ejerudgift | **1.929** | Grund m$^2$ | **620** |
| Byggeår | **1952** | Energimærke | **C** |

Sagsnr. **479-3300**

**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: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.378.000
Sagsnr.: 479-3300
Ejerudgift/md.: kr. 1.929
Dato: 18.11.2026



**Charmerende villa med moderne opdateringer og solcelleanlæg**

Velkommen til denne charmerende villa fra 1952, der byder på en kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 89 kvadratmeter fordelt over to plan, tilbyder denne bolig god plads til både familier og par. Villaen er løbende blevet istandsat, hvilket sikrer et hjem i topform med et flot moderne køkken samt et badeværelse fra 2024.

På stueplan finder du det flotte spisekøkken, hvor madlavning bliver en fornøjelse. Stor stue med trægulv og brændeovn, og med udgang til en hyggelig udestue og overdækning – perfekt til afslapning eller underholdning året rundt. Derudover rummer stueplanet også et praktisk gæstetoilet. På første sal venter to lyse soverum, der begge indbyder til rolig nattesøvn.

Kælderen er yderst anvendelig med flere disponible rum samt et stort nyt badeværelse – ideelt for dem, der ønsker ekstra plads eller drømmer om at skabe deres eget hobbyrum eller hjemmebiograf. Udenfor kan du nyde den dejlige ugenert have, som vender mod sydvest og primært er udlagt i græs. Nabogrunden fungerer som offentlig legeplads, hvilket gør området særligt attraktivt for børnefamilier.

Beliggende i et stille og børnevenligt område tilbyder ejendommen gode stisystemer direkte til midtbyen samt nem adgang til indkøbsmuligheder og skoler. Carporten med redskabsrum på 21 kvm giver god plads til bilparkering samt opbevaring af cykler eller haveredskaber. Alle vinduer blev skiftet i 2019 og der blev installeret solcelleanlæg i 2012, som del af de omfattende opdateringer gennem årene.

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


**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: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.378.000

Sagsnr.: 479-3300
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.11.2026














**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

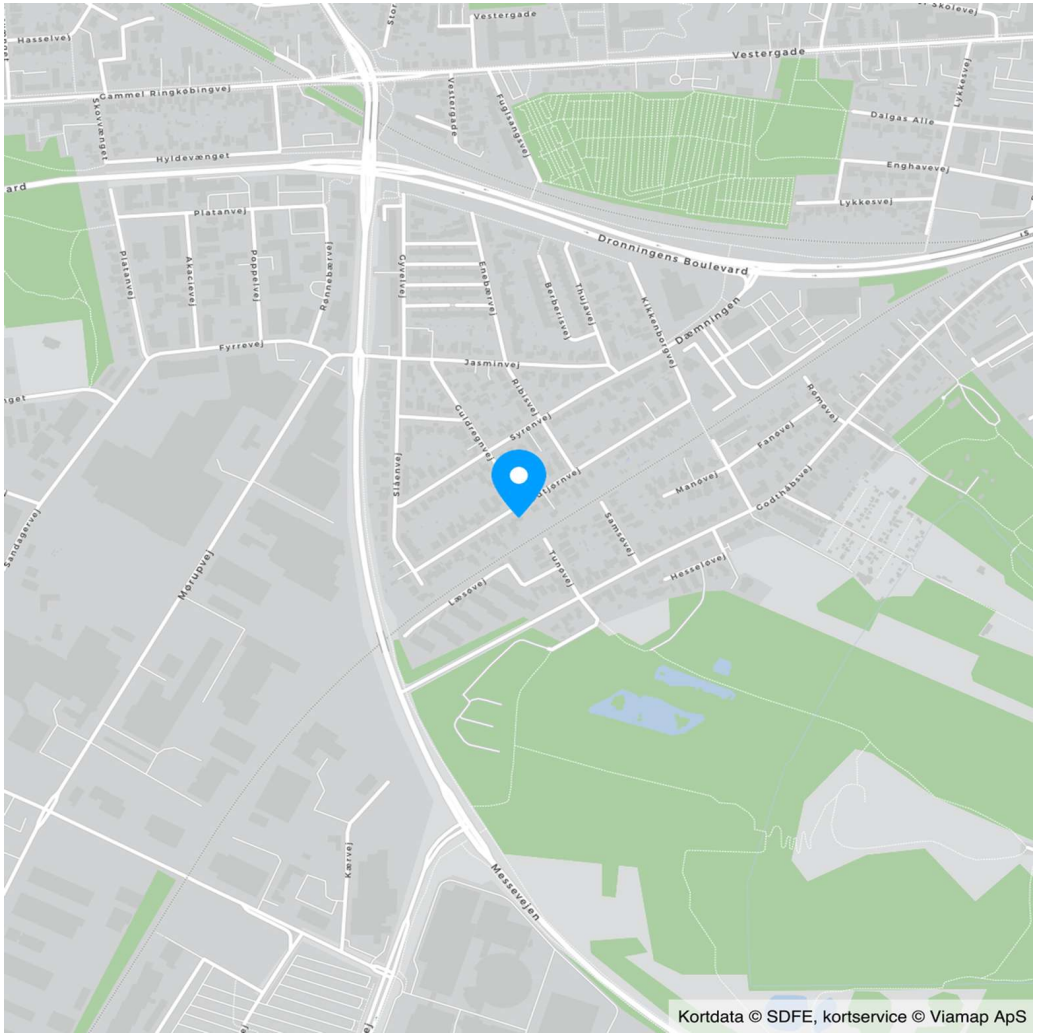
Adresse: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.378.000

Sagsnr.: 479-3300
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.11.2026




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: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.378.000

Sagsnr.: 479-3300
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Privat beboelse |
| Kommune: | Herning |
| Matr.nr.: | 11br Vestervang, Herning Jorder |
| BFE-nr.: | 5702115 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1952 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 1.510.000 |
| Grundværdi: | 719.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.208.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 575.200 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 620 m² |
| Boligareal i alt: | 89 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Kælder: | 59 m² |
| Carport: | 21 m² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* 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: 24.09.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**
Kommuneplan 14.B2 - SB2

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

(Hvidevarer i køkken medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**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: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.378.000

Sagsnr.: 479-3300
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring a/s
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.718 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.378.000

Sagsnr.: 479-3300
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 18.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.161 |
| Grundskyld | kr. | 5.694 |
| Renovation | kr. | 2.324 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 83 |
| Husforsikring | kr. | 8.358 |
| Skorstensfejning | kr. | 522 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 23.142 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 1.378.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 10.150 |
| I alt | kr. | 1.388.150 |

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.783 md. / 93.396 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.237 md. / 74.848 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: 02.11.2026
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: 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: Rødtjørnvej 31, 7400 Herning<br>Kontantpris: kr. 1.378.000 | Sagsnr.: 479-3300<br>Ejerudgift/md.: kr. 1.929 | Dato: 18.11.2026 |

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:
Nr. 2: hovedstol kr. 606.000
Nr. 3: hovedstol kr. 384.000
Nr. 4: hovedstol kr. 183.000
Nr. 5: hovedstol kr. 435.000
Nr. 6: hovedstol kr. 192.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

## 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.