



REAL

Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	130
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.568	Grund m2	49.613
Byggear	1900	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3118**

RealMæglerne Herning

Nygade 8C / 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: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende landejendom, der kombinerer det bedste fra to verdener: en historisk atmosfære fra år 1900 og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 130 kvadratmeter byder dette hjem på store værelser, en indbydende voksenafdeling og en rummelig vinkelstue, hvor lysindfaldet skaber en varm og imødekommende stemning. Ejendommen er løbende istandsat med nyere elinstallationer, radiatorer samt efterisolering for optimal energieffektivitet.

Den smukt vandskurede facade vidner om den omhu, der er lagt i vedligeholdelsen af ejendommen. Vinduerne er blevet udskiftet for at sikre både æstetik og funktionalitet, mens gulvvarme i forgang, baggang samt badeværelse sikrer ekstra komfort året rundt. Et omfangsdræn beskytter fundamentet mod fugtighedsskader og bidrager til husets holdbarhed.

Ejendommen strækker sig over ca. 5 hektar jord, som grænser op til den idylliske Herningsholm Å – et paradis for naturskere eller dem, der ønsker at nyde stilheden i det fri.

Beliggende i Sinding tilbyder denne ejendom ikke kun privatliv men også nærhed til et stærkt lokalsamfund kendt for sit fællesskab og engagement. Det er stedet for den aktive familie med behov for plads til kreativ udfoldelse uden at give afkald på nærheden til byen. I Sinding mødes traditioner med moderne livsstil; her vil du finde sved på panden fra havearbejde såvel som varme smil fra naboerne.

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: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025



Stue



Stue

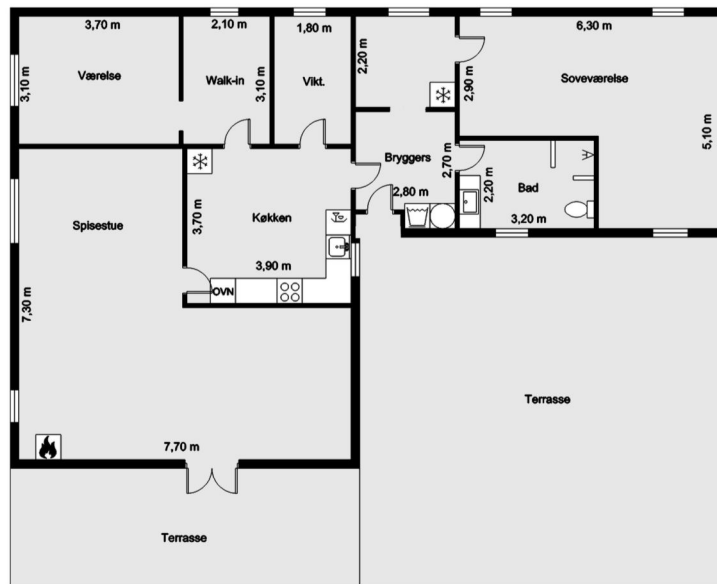


Terrasse

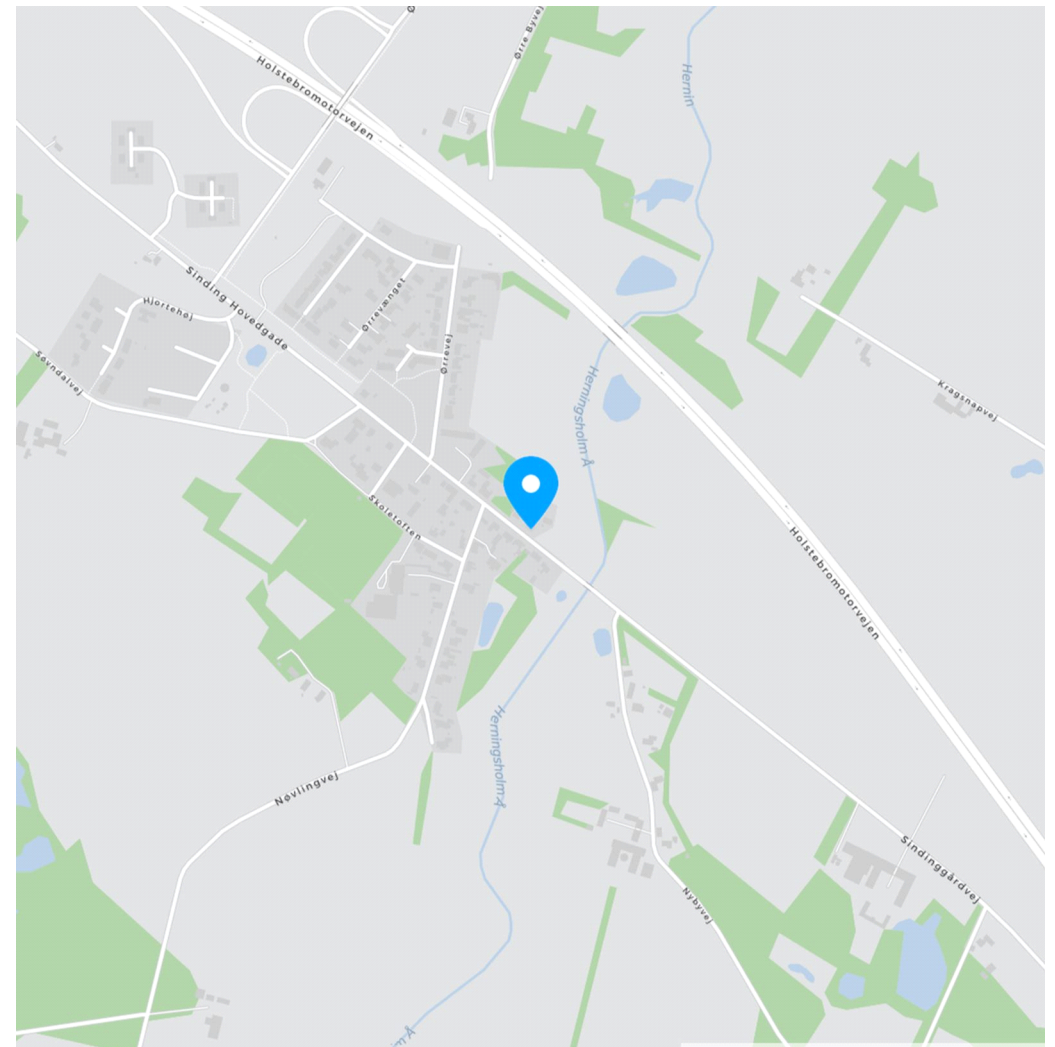
Adresse: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	2 x Den vestlige Del, Sinding m.fl.
BFE-nr.:	8981834
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900

Arealer*

Grundareal:	49.613 m ²
- heraf vej	617 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	91 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.09.2022 lbnr. 1014226446 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 44e0578a-f245-4bf9-938d-3750dd900eaf
Nr. 2 lyst d. 05.09.1908 lbnr. 1811-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2AF
Nr. 3 lyst d. 05.10.1954 lbnr. 7353-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 57_T_301
Nr. 4 lyst d. 08.05.1970 lbnr. 4355-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 2AF
Nr. 5 lyst d. 20.11.1971 lbnr. 13188-57 Tillægstekst Dok om tilladelse til at udstykke mv Filnavn: 57_V_372
Nr. 6 lyst d. 21.06.1974 lbnr. 18428-57 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 57_X_426
Nr. 7 lyst d. 21.06.1974 lbnr. 18429-57 Tillægstekst Dok om gangsti mv, Filnavn: 57_X_426
Nr. 8 lyst d. 21.06.1974 lbnr. 18430-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 57_X_426
Nr. 9 lyst d. 14.04.1977 lbnr. 17978-57 Tillægstekst Dok om forbud mod bebyggelse mv Filnavn: 57_V_372
Nr. 10 lyst d. 22.01.1988 lbnr. 2688-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Forprioritet Filnavn: 57_X_348
Nr. 11 lyst d. 09.12.1988 lbnr. 38812-57 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 57_V_372
Nr. 12 lyst d. 27.07.2000 lbnr. 21624-57 Tillægstekst Dok. om ret for Tele Danmark A/S til nedlægning af kabler m.v. Yderl. resp - se akt.Vedr. 1 a Filnavn: 57_BA_509
Nr. 13 lyst d. 14.09.2000 lbnr. 26974-57 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Dok om kloakledning m.v. Vedr. 2 af
Nr. 15 lyst d. 18.12.2024 lbnr. 1016288243 Filnavn: 9b85b7cd-680a-4d62-af78-ba3ba55c0cd3

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALKA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 1126931537 - vedr. kun stuehuset
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 15.750,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 13.749,-

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.



Adresse: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.357	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Husforsikring	kr.	4.415	I alt	kr.	1.908.250
Renovation	kr.	2.193	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.		
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	110			
Ejerudgift i alt 1 år		18.810			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.996 md./ 119.956 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.096 md./ 97.154 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 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: 05.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Sinding Hovedgade 8, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 479-3118
Ejerudgift/md.: kr. 1.568

Dato: 06.11.2025

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.061.034	1.061.034	1.067.310	DKK	2,76	66.505	25,50	3,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Opvaskemaskine - Bosch
Køleskab - Point
Fryseskab
Mikrobølgeovn
Ovn
Emhætte
Induktionsplade

Standardfinansieringsforbehold:

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusions- og reguleringsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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.