



REAL

Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	152
Kontantpris	1.495.000	Erhverv m2	98
Ejerudgift	1.401	Grund m2	4.020
Byggear	1927	Energimærke	D

Sagsnr. **479-3236**

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: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende nedlagte 3-længede landejendom, der emmer af historie og muligheder. Med et boligareal på 152 kvadratmeter, tilbyder denne ejendom både sjæl og rum til at skabe dit drømmehjem. Selvom udbygningerne kræver en kærlig hånd, er stuehuset blevet delvist renoveret indvendigt omkring år 2004, hvilket inkluderer et moderne køkken samt ny gulvkonstruktion i det åbne køkken/alrum/stue-område med komfortabel gulvvarme.

Indenfor byder ejendommen på et praktisk bryggers og en indbydende entre, der leder videre til det store lyse køkken/alrum/stue. Dette område er hjertet af hjemmet med sit gode lysindfald og åbne forbindelse mellem madlavning og ophold. Derudover rummer huset tre rummelige værelser samt et soveværelse, perfekt for familien eller som kontorplads. Badeværelset er funktionelt indrettet med bruseniche.

Udendørs venter en smukt anlagt have med flot beplantning, der omkranser ejendommen som en grøn oase. Beliggende få minutters kørsel sydvest for Studsgård og blot ti minutter fra Herning, får du her landlig idyl uden at gå på kompromis med byens bekvemmeligheder. Ejendommens placering trukket tilbage fra vejen sikrer fredfyldte omgivelser og udsigt over de åbne marker – ideelt for dem der søger roen i naturen.

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: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026



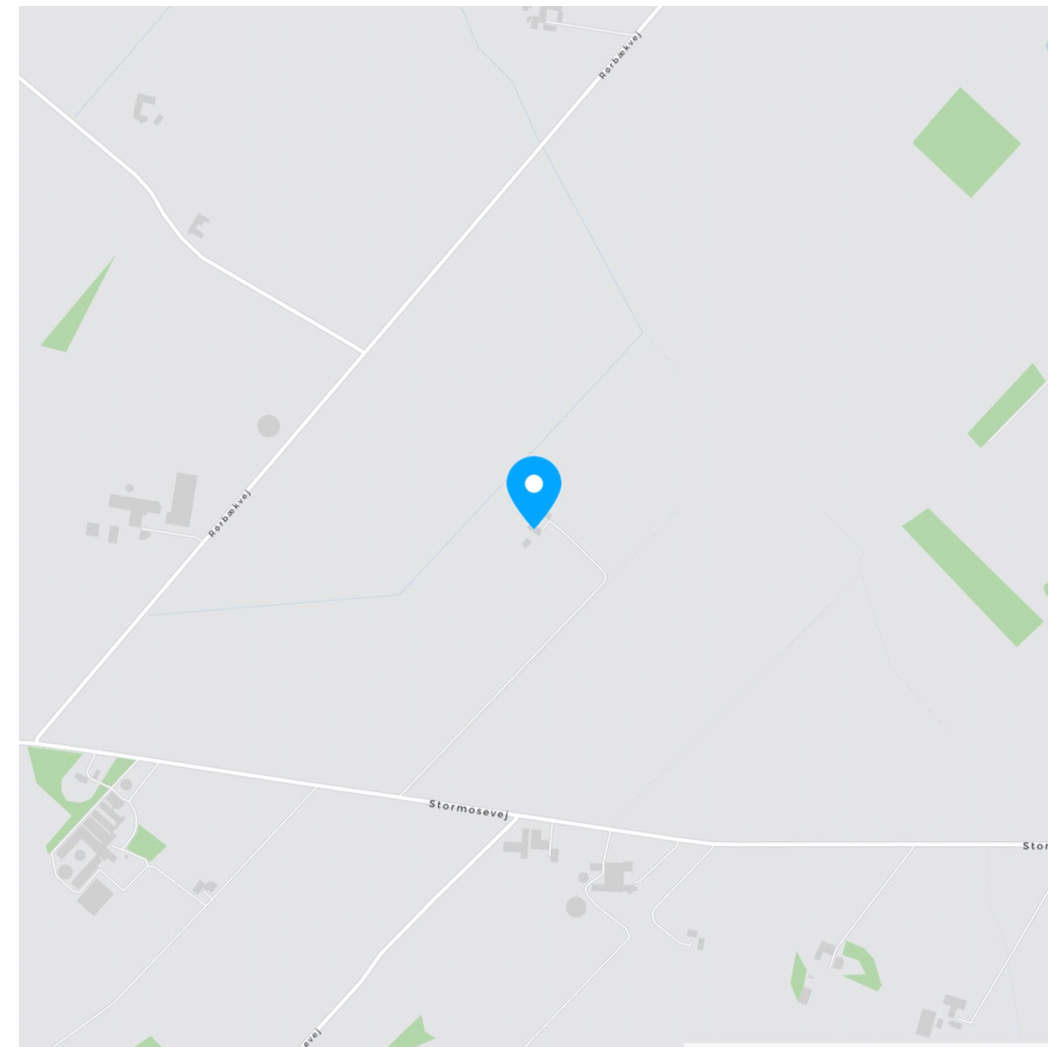
Adresse: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)





Adresse: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	3 e Studsgård By, Studsgård
BFE-nr.:	4458357
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Centralvarme - oliefyr
Opført/ombygget år:	1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	838.000 kr.
Grundværdi:	300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	670.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	240.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	4.020 m ²
Erhvervsareal:	98 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²
Udhus:	339 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 9788245391-001

Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.100 Forbrug: 2.525,00 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme - oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmeudgift for år 2025 ca. kr. 30.000

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	2.400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.945
Husforsikring	kr.	8.046	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr.	1.517.795
Skorstensfejning	kr.	432	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.	190			
Ejerudgift i alt 1 år		16.811			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.082 md./ 96.987 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.568 md./ 78.819 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: 28.01.2026
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 **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: Stormosevej 18, Studsgård, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 479-3236
Ejerudgift/md.: kr. 1.401

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn Bosch HT6B3SC0
Ovn Bosch HT6B60F0
Kogeplade Siemens 9001048734
Opvaskemaskine Bosch 3D5PW1B
Køleskab Gaggenau IK 501-127
Emhætte Trepol

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.