

Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**308**
Kontant	**1.695.000**	Erhverv m^2	**320**
Ejerudgift	**1.564**	Grund m^2	**3.926**
Byggeår/ombygget	**1892/1907**		

Sagsnr. **479-3000**

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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.11.2026



Spændende ejendom på landet med mulighed for erhverv og bolig-udlejning

Velkommen til denne ejendom mellem Tjørring og Sinding, der byder på en perfekt kombination af landlig idyl og alsidige anvendelsesmuligheder. Ejendommen tilbyder ikke blot en fredfyldt beliggenhed men også fantastiske muligheder for både boligudlejning/privat beboelse og erhvervsaktiviteter. Med sine tre velindrettede lejligheder er der rig mulighed for udlejning evt. kombineret med selv at bo i ejendommen med fordel af indtægter fra udlejning. Den ene af lejlighederne er udlejet - det drejer sig om 1. sal. De 2 lejligheder i stueplan kan således anvendes af ny ejer selv eller udlejes.

Ejendommen råder over i alt 308 kvadratmeter bolig fordelt på tre lyse og moderne lejligheder samt entre og bryggers. Den største lejlighed er på hele 115 kvadratmeter, mens de to andre måler henholdsvis 107 kvadratmeter og 60 kvadratmeter. Alle boligerne fremstår pænt istandsatte med indbydende rum, hvor dagslyset strømmer ind gennem store vinduer. Dette skaber en behagelig atmosfære i alle hjørner af hjemmet.

For dem med interesse i erhverv eller hobbyprojekter er denne ejendom ideel. Her finder du nemlig et stort værksted på hele 119 kvadratmeter samt en rummelig hal/lager/værksted på yderligere 160 kvadratmeter med god loftshøjde – perfekte rammer for både opbevaring og kreative projekter/udlejning til erhverv. Derudover findes der endnu et ekstra værksted/garage på 48 kvadratmeter, hvilket giver masser af plads til biler eller maskiner.

Udover de mange faciliteter indeholder ejendommen også en dobbelt garage samt en stor have primært anlagt med græs – ideel til afslapning eller leg for børnene. Ejendommens placering tæt ved Sinding betyder nem adgang til skole, institutioner og sportshal, mens den korte afstand til motorvejen gør det let at pendle til arbejde eller komme til storsygehuset få kilometer væk.

Opvarmningen sker via et effektivt stokerfyr, hvilket sikrer lave varmeudgifter året rundt. Alt i alt repræsenterer denne ejendom en sjælden mulighed for at kombinere landlivets ro med praktiske løsninger indenfor både bolig- og erhvervsformål.

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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

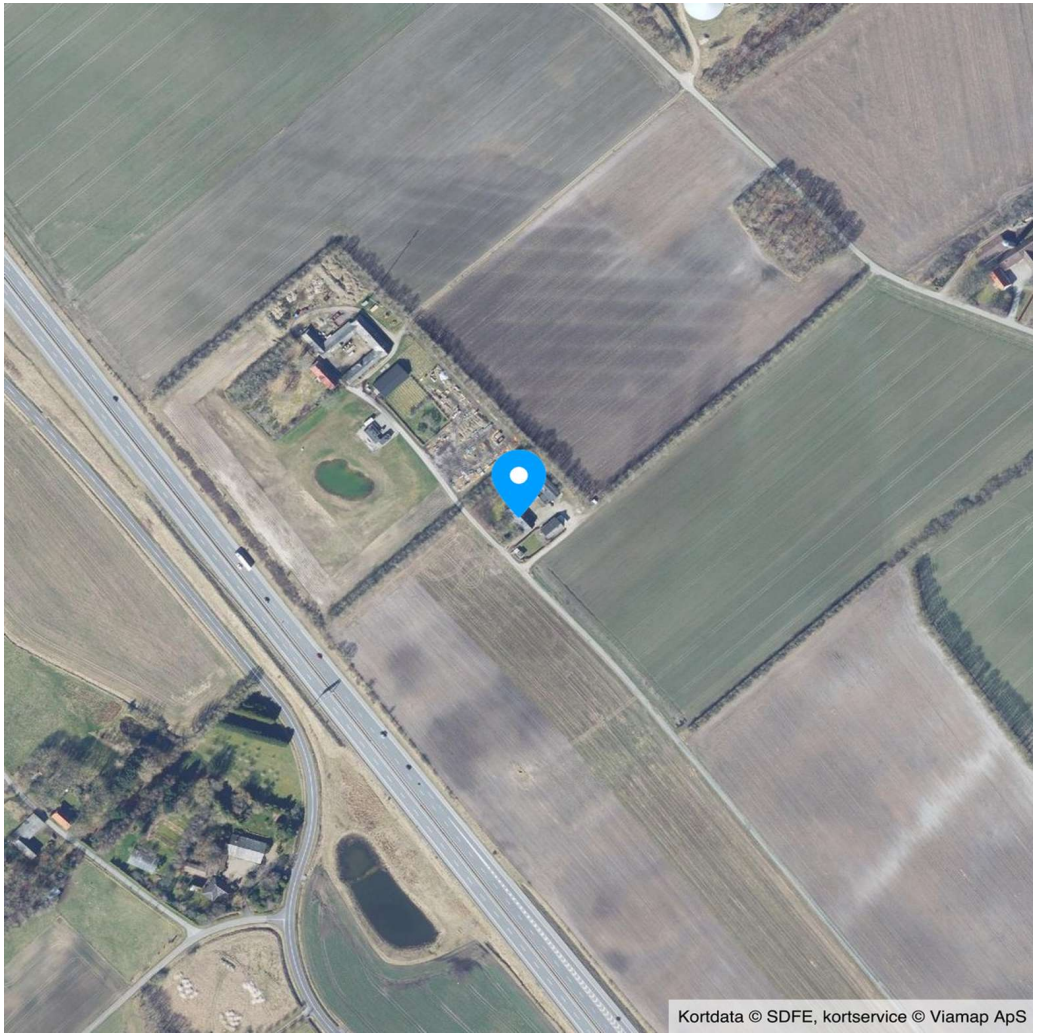
RealMæglerne Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

Adresse: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.11.2026





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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig/Erhverv
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	4a Nyby By, Sinding
BFE-nr.:	4454974
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1892/1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	1.350.000
Grundværdi:	113.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	0
Grundlag for grundskyld:	90.400

Arealer**

Grundareal:	3.926 m²
- heraf vej	330 m²
Boligareal i alt:	308 m²
- heraf Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familie-hus	300 m²

Øvrige arealer:

Erhvervsareal:	320 m²
Udhus:	7 m²
Garage:	45 m²
Udhus:	48 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.

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

Hårde hvidevarer i de 3 køkkener

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.12.1906 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 03.07.1971 - Dok om forbud mod virksomhedsudvidelse mm
- Nr. 3: 11.06.1987 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 16 d, 1-ek Forprioritet

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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 080997604
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.366 Forbrug: 7.565 kg
Udgiften er beregnet i år: 2015
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: Foreligger endnu ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Lejeindtægter:
Lejlighed st.tv. - 60 kvm. kr. 4.800
Lejlighed st.th. - 115 kvm. (er udlejet) kr. 6.400
Lejlighed 1. sal - 107 kvm. kr. 6.400

Desuden evt. mulighed for udlejning 2 garager, den store hal med rulleport samt det lille autoværksted, også med rulleport.

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

Adresse: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Grundskyld	kr.	895
Renovation	kr.	5.064
Skorstensfejning	kr.	1.047
Rottebekæmpelse	kr.	165
Husforsikring	kr.	11.592
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.763

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
I alt	kr.	1.707.050

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.662 md. / 91.945 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 **Forbehold:** 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.

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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 479-3000 Ejerudgift/md.: kr. 1.564	Dato: 25.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.019.000 Nr. 5: hovedstol kr. 500.000 Nr. 6: hovedstol kr. 70.000 Nr. 7: hovedstol kr. 854.000 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.