



REAL

Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	308
Kontantpris	1.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.618	Grund m2	3.926
Byggear/ombygget	1892/1907	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3000**

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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

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. De to af lejlighederne er udlejet.

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 Engelbrecht

Adresse: Schæfervej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

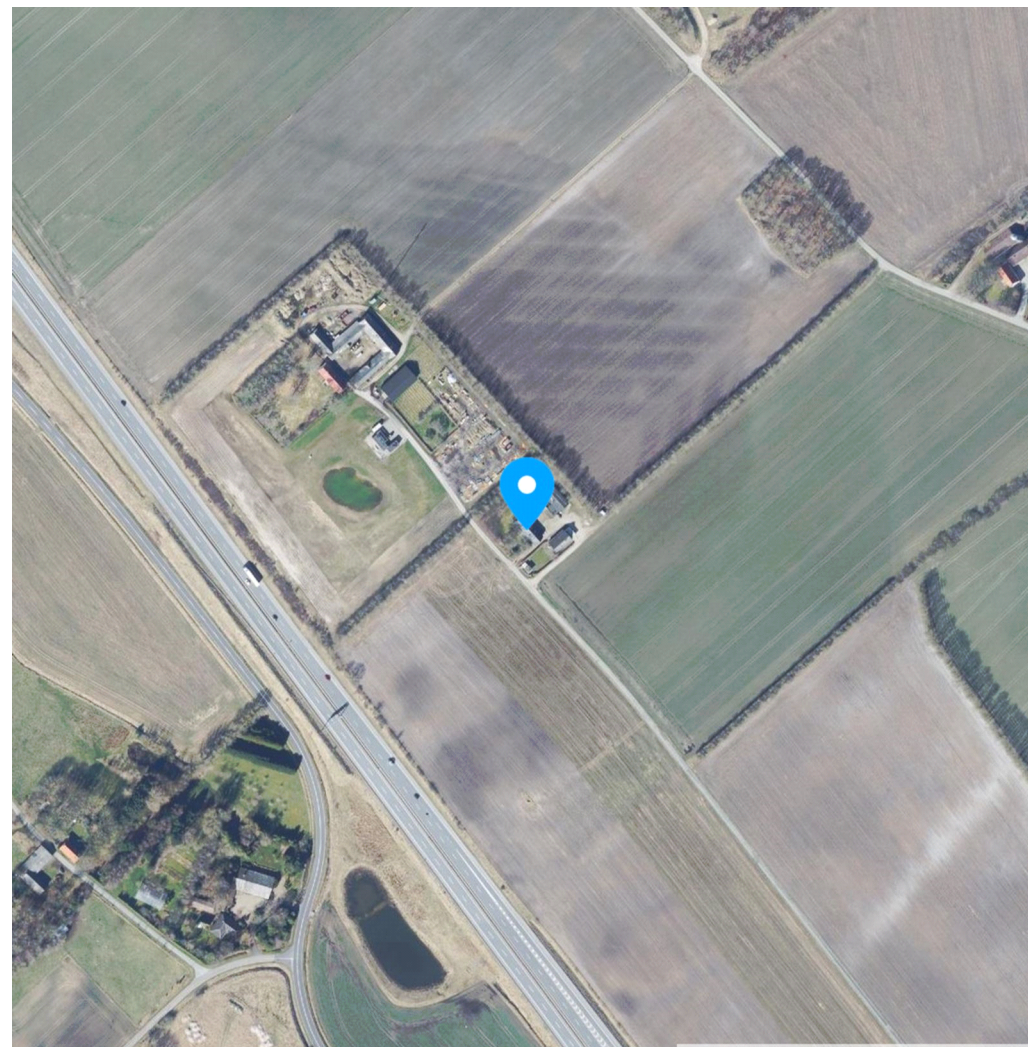
Dato: 31.01.2026



Adresse: Schæfervej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026



Adresse: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og erhverv
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	4 a Nyby By, Sinding
BFE-nr.:	4454974
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1892/1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	3.926 m ²
- heraf vej	330 m ²
Boligareal i alt:	308 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	107 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	45 m ²
Udhus:	55 m ²
Værksted - erhverv:	93 m ²
Lager - erhverv:	160 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. 22.12.1906 lbnr. 924276-57 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 57_X_671
Nr. 2 lyst d. 03.07.1971 lbnr. 7366-57 Tillægstekst Dok om forbud mod virksomhedsudvidelse mm
Nr. 3 lyst d. 11.06.1987 lbnr. 19547-57 Tillægstekst Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 16 d, 1-ek Forprioritet Filnavn: 57_BA_630

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.



Adresse: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 19.366 Forbrug: 7.565,00 kg

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Løjeindtægter:

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.



Adresse: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	1.552	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Husforsikring	kr.	11.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	5.064			
Skorstensfejning	kr.	1.047	I alt	kr.	2.008.850
Rottebekæmpelse	kr.	165	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.420			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.734 md./ 128.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.724 md./ 104.688 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: 31.01.2026
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: Schæferivej 5, Sinding, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3000
Ejerudgift/md.: kr. 1.618

Dato: 31.01.2026

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
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.019.000	1.094.198	1.042.179	DKK	2,69	82.762	19,50	3,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.