



REAL

Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	272
Kontantpris	1.598.000	Erhverv m2	198
Ejerudgift	1.598	Grund m2	1.514
Byggeår/ombygget	1942/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3073**

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: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejendom, der kombinerer charme og funktionalitet på bedste vis. Beliggende centralt i den hyggelige landsby Kølkær, byder denne villa på et boligareal på hele 272 kvadratmeter samt en ekstra bygning på 198 kvadratmeter, der kan anvendes til mange formål. Ejendommen er opført i 1942 og har gennemgået løbende vedligeholdelse og istandsættelser, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar.

Indretningen strækker sig over flere plan og imponerer med et flot indgangsparti, der leder videre til moderne badeværelser og en stor stue. Her er plads til både afslapning og sociale sammenkomster. De store soverum tilbyder rigelig plads til hele familien eller gæsterne, mens de gode opholdsrum giver mulighed for kreativ udfoldelse eller leg.

En særlig perle ved denne ejendom er det store erhvervslokale, som åbner op for utallige muligheder - hvad enten du drømmer om at drive egen virksomhed hjemmefra eller ønsker ekstra lagerplads. Udenfor finder du en dejlig gårdhave samt en velholdt have med bålplads, hvor du kan nyde de lange sommeraftener.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; midt i et stort fællesskab tæt ved skole, indkøbsmuligheder og daginstitutioner. Alt dette inden for cykelafstand fra Søby Sø - perfekt for dem der elsker naturen lige udenfor døren. Denne ejendom er mere end blot et hjem; det er stedet hvor livets mange facetter kan udfolde sig.

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: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025



stue

stue

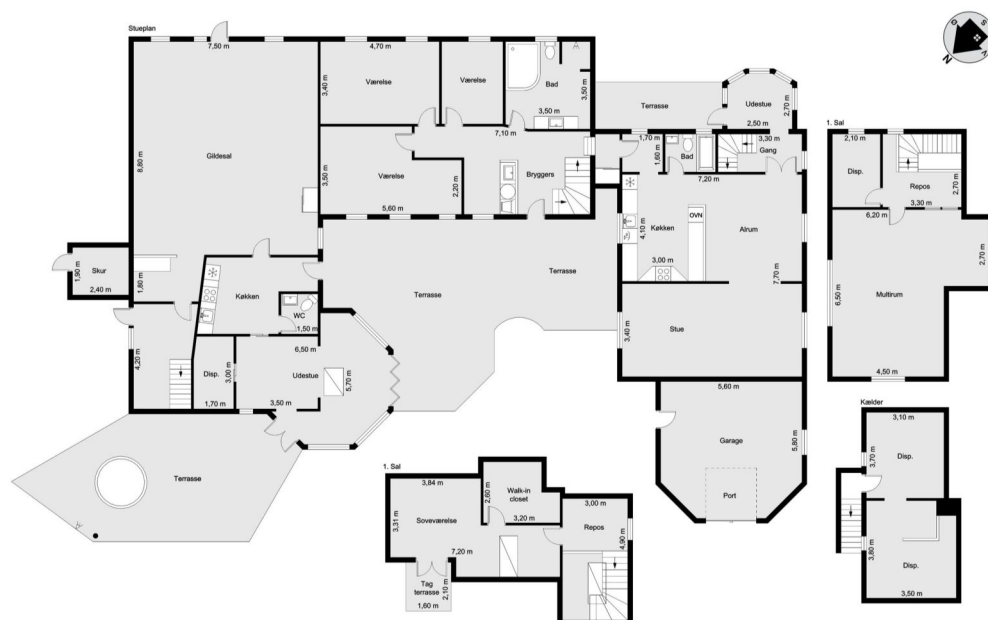


stue

Adresse: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)

Adresse: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1 fd Fjederholt By, Rind
BFE-nr.:	4450928
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1942/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.101.000 kr.
Grundværdi:	385.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	880.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	308.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.514 m ²
Erhvervsareal:	198 m ²
Boligareal i alt:	272 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	92 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²
Garage:	31 m ²
Udhus:	6 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. 06.05.1971 lbnr. 4926-57 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 9016664356
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.600 Forbrug: 31.090,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for år 2024 kr. 17.746,74

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.598.000
Grundskyld	kr.	3.081	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.278
Husforsikring	kr.	9.281	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.628.728
Rottebekæmpelse	kr.	128			

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 19.175

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.437 md./ 101.250 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.833 md./ 81.996 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 3 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: 12.11.2025
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: Kølkær Hovedgade 28, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 1.598.000

Sagsnr.: 479-3073
Ejerudgift/md.: kr. 1.598

Dato: 14.11.2025

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	335.748	335.748	338.723	DKK	2,34	46.057	9,25	3,47			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.