



REAL

Kirkesvinget 26, Kølkær, 7400 Herning

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	198
Kontantpris	2.800.000	Erhverv m2	401
Ejerudgift	2.365	Grund m2	71.027
Byggear	1924	Energimærke	E

Sagsnr. **479-2988**

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: Kirkesvinget 26, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 479-2988
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående landejendom, der forener historie, komfort og naturskønne omgivelser på smukkeste vis. Ejendommen er opført i 1924 og fremstår med klassisk charme kombineret med moderne forbedringer – blandt andet nyere tag på de fleste bygninger.

Det smukke stuehus rummer hele 198 etagemeter samt en lys og indbydende udestue på 20 m², hvor naturen kan nydes året rundt. I stueplan finder du højloftede rum, der skaber en lys og luftig atmosfære. Den store stue en suite giver optimale rammer for både afslapning og hyggelige sammenkomster, mens det rummelige spisekøkken er hjemmets naturlige samlingspunkt. Hertil kommer et praktisk spisekammer. På første sal finder du fire gode værelser, der kan bruges som børneværelser, gæsteværelser eller kontor. Badeværelset er funktionelt indrettet med alle nødvendigheder for den moderne familie.

Ejendommens 7,1 hektar jord er fordelt med ca. 4,3 ha i gåafstand og ca. 2,8 ha omkring boligen. Her er plads til både dyrehold, hestehold eller blot at nyde de åbne vidder. Haven er flot anlagt og indbyder til udeliv, leg og rolige stunder under åben himmel.

Dertil kommer et samlet udlængerareal på 1.174 m², der åbner for mange muligheder – lige fra hobbyværksted til lager eller erhvervsmæssig anvendelse.

En af ejendommens absolutte perler er de fantastiske jagtmuligheder. Her er rige bestande af både krondyr, dådyr og rådyr, hvilket gør stedet ideelt for den jagtinteresserede. Jord og omgivelser byder på autentiske naturoplevelser, hvor man kan nyde alt fra den stille morgendæmring til spændingen ved jagt i eget terræn.

Beliggenheden ved bygrænsen til Kølkær sikrer, at du både er tæt på naturen og samtidig har nem adgang til hverdagens nødvendigheder. Den lokale købmand, fælles aktiviteter, skole og hal ligger lige i nærheden, hvilket gør ejendommen særligt velegnet for familier med børn.

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: Kirkesvinget 26, Kølør, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 479-2988
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026





Adresse: Kirkesvinget 26, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 479-2988
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelsesejendom
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1 ub Fjederholt By, Rind m.fl.
BFE-nr.:	100531696
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	877.000 kr.
Grundværdi:	1.006.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	701.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	804.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	71.027 m ²
Erhvervsareal:	401 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Garage:	24 m ²
Carport:	25 m ²
Udhus:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Nr. 1 lyst d. 08.03.1990 lbnr. 6866-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A,2H,1DQ, Forprioritet Filnavn: 57_Y_163

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkesvinget 26, Kølør, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 479-2988
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 4726530
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 7,50 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

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.



Adresse: Kirkesvinget 26, Kølkeær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 479-2988
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.578	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.800.000
Grundskyld	kr.	7.968	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	14.145	I alt	kr.	2.818.650
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.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		28.383			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.038 md./ 180.452 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.222 md./ 146.666 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: Kirkesvinget 26, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 479-2988
Ejerudgift/md.: kr. 2.365

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

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.