

REAL



Sortbærvej 27, Kølkær, 7400 Herning

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	101
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	851	Grund m ²	772
Byggeår	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3281**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sortbærvej 27, Kølkær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-3281
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 05.05.2026



Velholdt villa i Kølkær med gode udearealer

Velkommen til denne hyggelige villa beliggende i den idylliske landsby Kølkær, blot en kort køretur fra Herning. Denne ejendom, bygget i 1988, tilbyder et boligareal på 101 kvadratmeter + stort værksted og er ideel for familien, der søger ekstra god plads til sine hobbyer. Villaen er yderst velindrettet med en åben planløsning, hvor køkkenet smelter sammen med alrummet og stuen. Dette skaber et indbydende rum for samvær og hygge.

Boligen rummer tre rummelige soverum, der alle fremstår lyse og indbydende. Badeværelset er pænt og lyst, hvilket gør det nemt at starte dagen på en god måde. I 2016 gennemgik ejendommen en opdatering med nye vinduer samt flotte indvendige gulve og lofter. Køkkenet blev ligeledes renoveret samme år, hvilket giver det et moderne udtryk samtidig med at bevare husets charme.

Udendørsområdet er en sand oase af muligheder for afslapning og aktiviteter. Den store overdækning giver mulighed for at nyde udelivet året rundt, mens de mange hyggelige kroge byder på plads til bålplads eller stille stunder med en god bog. En velanlagt køkkenhave komplet med drivhus venter på den haveinteresserede beboer. De sydvendte terrasser sikrer solrige dage i fuldstændig ugenerte omgivelser.

Kølkær byder på alt hvad man kan ønske sig af lokalsamfundets faciliteter; her finder du egen skole, gode indkøbsmuligheder samt idrætshal indenfor gåafstand. Byens aktive borgerforening sørger desuden for mange fælles aktiviteter året rundt, hvilket gør det nemt at blive integreret i det lokale fællesskab.

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: Sortbærvej 27, Kølkeær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-3281
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 05.05.2026





Adresse: Sortbærvej 27, Kølkeær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-3281
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Privat beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 1rp Fjederholt By, Rind
BFE-nr.: 4451225
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 788.000
Grundværdi: 211.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 630.400
Grundlag for grundskyld: 168.800

Arealer**

Grundareal: 772 m²
Boligareal i alt: 101 m²
Øvrige arealer:
Carport: 29 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.05.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 29.05.1975 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 29.05.1975 - Dok om renholdelse mv

Planer

Kommuneplan 72.B1 - B1

Tilbehør:

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

(Hvidevarer i køkkenet medfølger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sortbærvej 27, Kølkeær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-3281
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeudgift i 2025 kr. 8.233

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sortbærvej 27, Kølkeær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-3281
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.215	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.671	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.324	I alt	kr.	902.250
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Husforsikring	kr.	2.891	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	10.210			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.979 md. / 59.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.989 md. / 47.867 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sortbærvej 27, Kølkeær, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-3281
Ejerudgift/md.: kr. 851

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 736.000
Nr. 5: hovedstol kr. 18.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



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.