

REAL



Vorgod Østerbyvej 20, Fjelstervang, 6933 Kibæk

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	218
Kontantpris	1.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.075	Grund m2	6.306
Byggeår/ombygget	1941/1996	Energimærke	F

Sagsnr. **479-3183**

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: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsevang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Denne ejendom tilbyder en sjælden kombination af rummelighed, funktionalitet og værksted. Med et boligareal på hele 218 kvadratmeter + 140 kvm. værksted + 100 kvm. hal, er denne ejendom det ideelle hjem for den store familie eller dem, der blot ønsker ekstra plads til at udfolde sig. Ejendommen byder på store stuer, hvor lyset strømmer ind gennem de mange vinduer og skaber en varm og indbydende atmosfære. De rummelige værelser giver rig mulighed for både privatliv og fællesskab. Flot badeværelse og nydeligt køkken med spiseplads hvor der kan kreeres hyggelige måltider til hele familien.

Fra boligen kan I nyde udsigten over den smukt anlagte grund, som er delt op i prydhave, køkkenhave samt et dedikeret værkstedsområde – perfekt for hobbygartneren eller gør-det-selv-entusiasten.

Ejendommen inkluderer også et imponerende garageanlæg på 140 kvadratmeter, der er indrettet som værksted. Her finder du masser af plads til projekter eller opbevaring af køretøjer. Derudover rummer ejendommen en hal på 100 kvadratmeter med utallige anvendelsesmuligheder.

Beliggende lidt uden for Kibæk by får du her roen fra landlige omgivelser samtidig med nem adgang til hverdagens nødvendigheder såsom skole, hal og indkøbsmuligheder indenfor kort afstand. Ejendommen fremstår særdeles velholdt efter løbende istandsættelser og vedligeholdelse gennem årene.

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

Adresse: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsevang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026



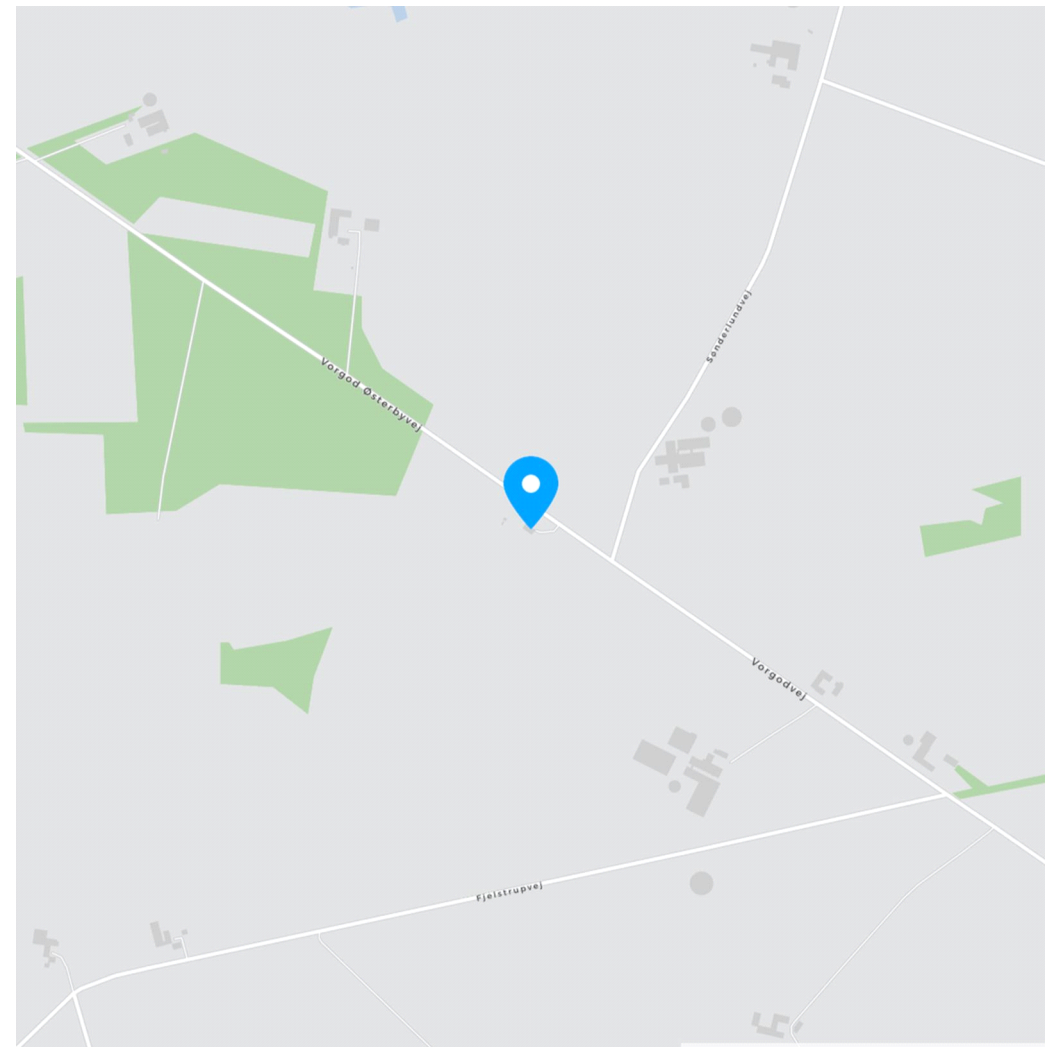
Adresse: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsevang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilin.dk)



Adresse: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsestervang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Nedlagt landbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 7 q St. Fjelsestervangs sydlige Del, Vorgod
BFE-nr.: 4486760
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1941/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.659.000 kr.
Grundværdi: 542.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.327.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 433.600 kr.

Arealer*

Grundareal: 6.306 m²
Boligareal i alt: 218 m²
- heraf udnyttet tagetage: 41 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 7 m²
Garage: 140 m²
Udhus: 100 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Ovn: Voss/Electrolux

Opvaskemaskine: Electrolux

Køleskab: Electrolux

Induktionskogeplade: Witt

Emhætte: Silver Line

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsevang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026

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.: 213258869
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmeudgift for perioden 01.09.2024-01.09.2025 ca. kr. 18.325

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 salgsoptillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsestervang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.769	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	7.302	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.462
Husforsikring	kr.	7.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.640	I alt	kr.	1.622.912
Skorstensfejning	kr.	851			
Rottebekæmpelse	kr.	116			
Ejerudgift i alt 1 år			24.904		

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., 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/nettoydelser 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 8.610 md./ 103.323 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.023 md./ 84.279 år v/24,50%
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: 28.01.2026
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: Vorgod Østerbyvej 20, Fjelsestervang, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 479-3183
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 28.01.2026

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
Ingen													

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.