

REAL



Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	49
Kontant	398.000	Værelser	2
Ejerudgift	860	Grund m ²	1.056
Byggeår	1956		

Sagsnr. **479-3163**

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: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026



Charmerende villa i naturskønne omgivelser - Indflytningsklar og moderne

Velkommen til denne charmerende villa, der ligger midt i naturens skønhed mellem Kibæk og Assing. Her får du muligheden for at bo i en lys og moderne bolig, der er indflytningsklar fra dag ét. Villaen byder på et boligareal på 49 kvadratmeter, hvilket gør den ideel for dem, der ønsker en overskuelig og hyggelig bolig uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Bygget i 1956 har denne ejendom gennemgået en række opdateringer for at fremstå moderne og indbydende. Den store vinkelstue er perfekt til både afslapning og underholdning af gæster, mens det lyse køkken tilbyder alle de nødvendige faciliteter til madlavning med stil. Badeværelset er pænt indrettet med brus, hvilket sikrer en god start på dagen.

Det store soveværelse giver rig mulighed for personlig indretning og komfortabel nattesøvn. En af de mest bemærkelsesværdige træk ved denne villa er den store moderne udestue, hvor du kan nyde udsigten over haven året rundt – uanset vejret udenfor.

Ejendommen inkluderer også en garage på 24 kvadratmeter samt en kælder velegnet som værksted eller ekstra opbevaringsplads. Dette gør det nemt at holde orden både inde og ude.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; her bor du langt væk fra alfarvej i stille og rolige omgivelser med masser af natur lige udenfor døren. Det perfekte sted for naturelskere eller dem, der søger fredelige omgivelser efter en travl dag.

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: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026



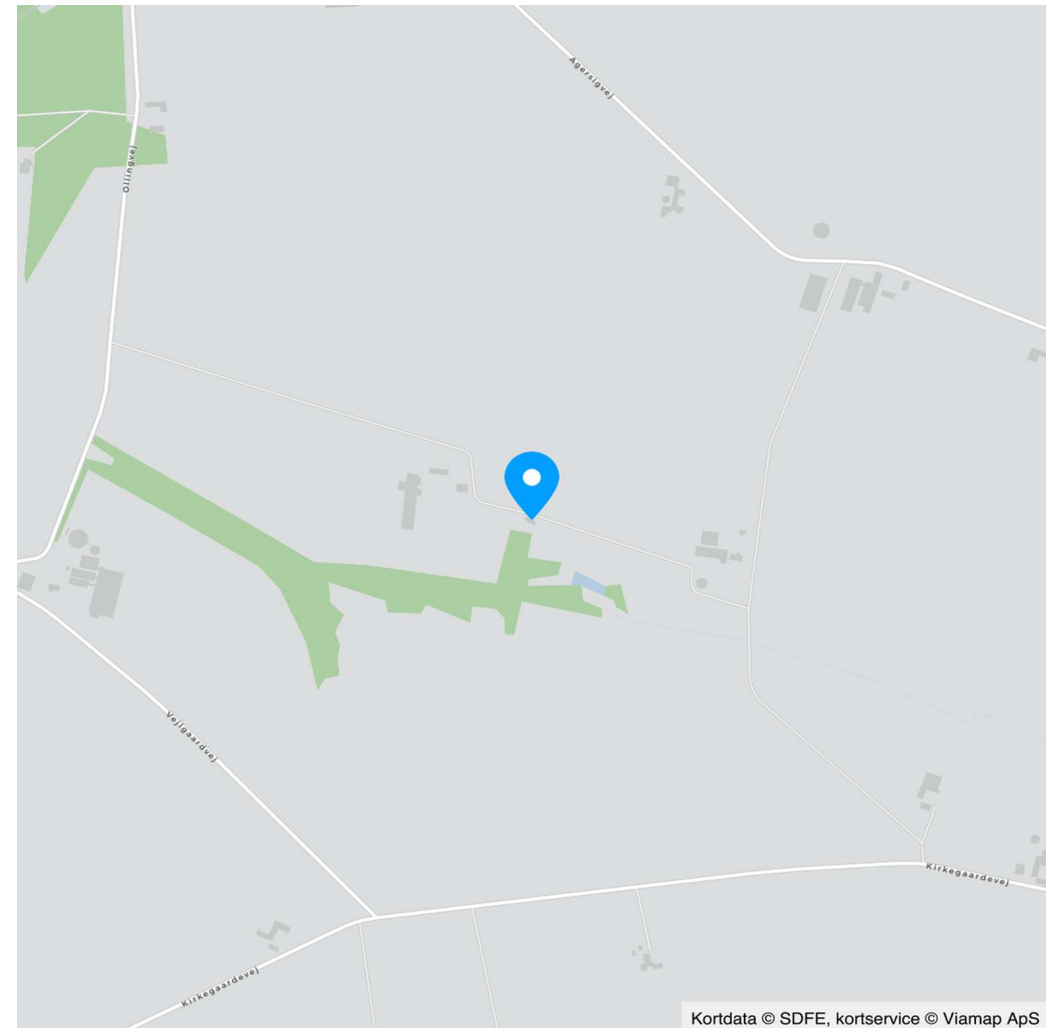
Adresse: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 22v Kibæk By, Assing
BFE-nr.: 4431803
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet
Varmeinstallation: Oliefyr
Opført/ombygget år: 1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 504.000
Grundværdi: 288.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 403.200
Grundlag for grundskyld: 230.400

Arealer**

Grundareal: 1.056 m²
Boligareal i alt: 49 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 49 m²
Garage: 24 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 378563

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 1.400 l

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Ejendommen har været udlejet - varmeudgiften er derfor anslået år 2025

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.056	Kontantpris	kr.	398.000
Grundskyld	kr.	2.281	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	2.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	500	I alt	kr.	410.250
Husforsikring	kr.	3.221			
Rottebekæmpelse	kr.	70			
			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.	10.321			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.222 md. / 26.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.780 md. / 21.356 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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.

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: Nedre Agersigvej 1, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 398.000

Sagsnr.: 479-3163
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 09.04.2026

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

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.