

REAL



Klinten 35, 6933 Kibæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.539	Grund m ²	764
Byggeår	1997	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3370**

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: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 31.10.2026



Fuldmuret kvalitetsvilla i attraktivt kvarter

Velkommen til en fuldmuret og særdeles velholdt kvalitetsvilla fra 1997, beliggende for enden af lukket stikvej i et roligt villakvarter. Her får I 147 veldisponerede boligkvadratmeter i en indbydende vinkelbygget ramme, hvor familieliv, komfort og nærhed til naturen går op i en højere enhed. Beliggenheden byder på en dejlig udsigt mod den natur, der omkranser Klinten mod syd og vest, og skaber en skøn oplevelse af luft, lys og fred omkring hjemmet.

Boligen er indrettet med et naturligt samlingspunkt i det rummelige køkken/alrum, hvor der er fine rammer om både hverdagsmåltider, lektielæsning og hyggelige stunder med familie og venner. Planløsningen er særligt familievenlig med separat børne- og voksenafdeling, hvilket giver plads til både fællesskab og privatliv. I alt rummer villaen fire soverum, hvoraf det ene i dag er åbnet op mod alrummet og dermed giver en ekstra luftig og fleksibel indretning. Ønskes et lukket værelse igen, kan det nemt reetableres.

De to badeværelser gør morgenrutinerne lettere i en travl hverdag og understreger boligens praktiske kvaliteter. Overalt fremstår ejendommen i yderst velholdt stand, så I kan flytte ind og straks tage hul på livet i de behagelige omgivelser. Udenfor får I desuden en muret dobbelt carport med et godt isoleret depotrum/værksted, som giver plads til opbevaring, hobbyprojekter, cykler og alt det, familien har brug for.

Området er ideelt for både børnefamilien og jer, der ønsker en fredelig hverdag tæt på grønne omgivelser. I har kort afstand til skole, hal, sportsfaciliteter og gode indkøbsmuligheder, mens kvarterets hyggelige fællesområde med legeplads og boldbane inviterer til aktivt naboskab og trygge fritidsstunder. Her får I kort sagt en solid, rummelig og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed, skøn udsigt og alle de rammer, der skal til for at skabe en hverdag med overskud.

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 Engelbrecht

Adresse: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

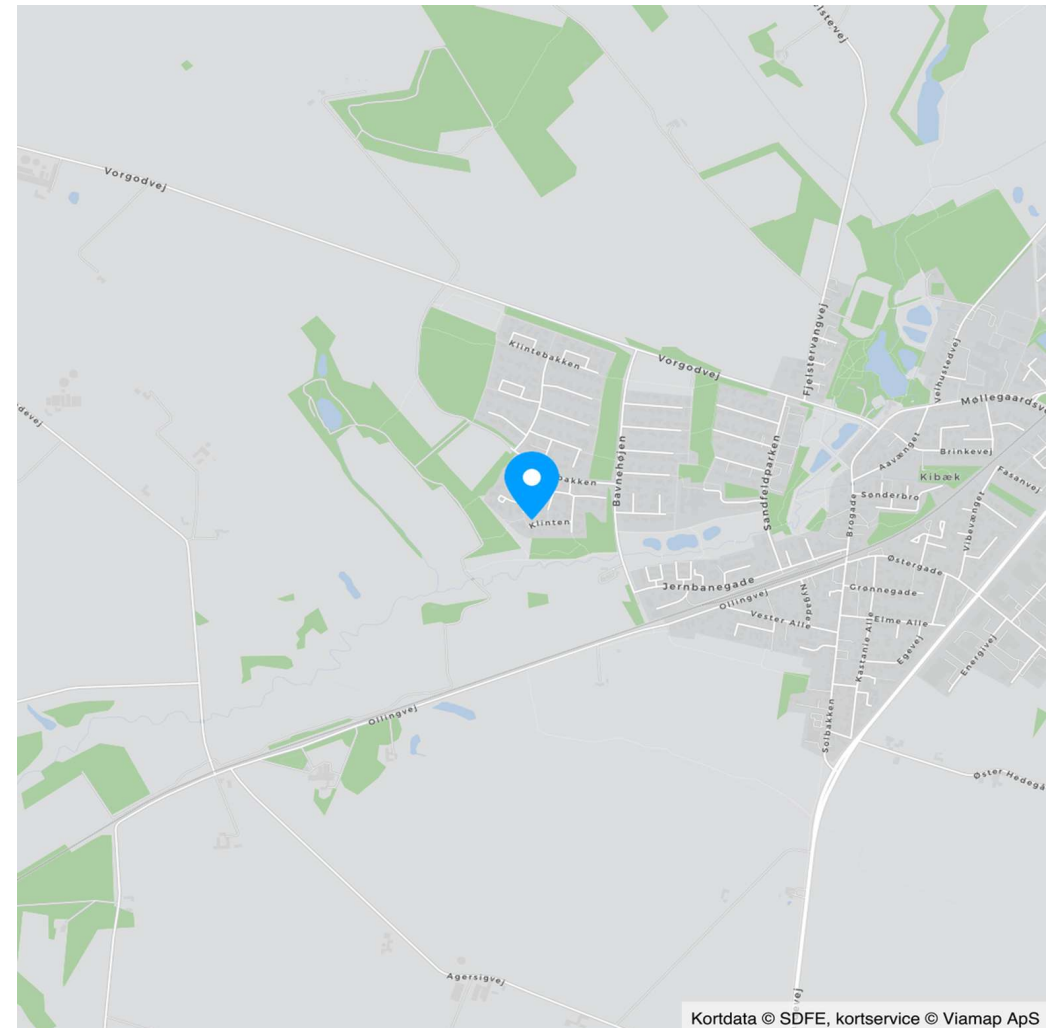
Dato: 31.10.2026



Adresse: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 31.10.2026





Adresse: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 38rd Kibæk By, Assing
BFE-nr.: 7939263
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.778.000
Grundværdi: 389.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.422.400
Grundlag for grundskyld: 311.200

Arealer**

Grundareal: 764 m²
Boligareal i alt: 147 m²

Øvrige arealer:
Indbygget carport: 52 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

Kommuneplan 91.B8 - B8
Lokalplan 91.1.60 - Boligområde ved Klinten i Kibæk

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Miele), Komfur (Electrolux), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 31.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Vestjylland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen kan indeholde rabat, og kan derfor ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 15.670 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.254	Kontantpris	kr. 1.995.000
Grundskyld	kr.	3.081	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.850
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.526
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr. 2.016.376
Husforsikring	kr.	3.453	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.	
Skorstensfejning	kr.	627		
Grundejerforening/ejerforening	kr.	1.600		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 18.464		

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.751 md. / 141.008 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.253 md. / 111.030 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Klinten 35, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 479-3370
Ejerudgift/md.: kr. 1.539

Dato: 31.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 493.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen klinten

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.