



REAL

Jernbanegade 206, 6933 Kibæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	78
Kontant	798.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.220	Grund m ²	459
Byggeår	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **479-3360**

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: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 11.09.2026



Velholdt enderækkehus med overdækket terrasse, have og attraktiv beliggenhed

Her får I muligheden for at overtage et velholdt enderækkehus på 78 veludnyttede kvadrater, beliggende i et roligt og eftertragtet område, hvor grønne arealer og søer bliver en naturlig del af hverdagen. Boligen er opført i 1980 og fremstår i original stand, men med en pæn og velpasset helhed, der giver et trygt udgangspunkt for både indflytning og fremtidige boligdrømme.

Hjemmet byder på en funktionel indretning med to gode soverum samt en indbydende stue, der danner en naturlig ramme om samvær og afslapning. Fra stuen er der direkte udgang til den overdækkede terrasse, så inde- og udeliv smelter fint sammen i de varme måneder. Køkkenet er indrettet med spiseplads og giver gode rammer om hverdagens måltider, mens det store badeværelse har bruseniche samt praktisk plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Udendørs venter en dejligt anlagt have, hvor der er plads til at nyde solen, skabe hyggelige opholdszoner og samle familie eller venner på terrassen. Den overdækkede terrasse forlænger sæsonen og giver mulighed for at sidde i læ, når vejret skifter. Foran boligen ligger en flisebelagt forhave, som giver en pæn ankomst og er nem at holde. Dertil kommer hele 27 kvadrater carport og værksted, der giver gode muligheder for parkering, opbevaring og mindre hobbyprojekter.

Beliggenheden er helt i top for jer, der ønsker fredelige omgivelser uden at give afkald på en nem hverdag. Området er præget af grønne fællesarealer og søer som nærmeste naboer, hvilket indbyder til gåture og et aktivt udeliv. Samtidig er der ikke langt til indkøb, og områdets gode, oplyste stisystemer gør det let og trygt at komme rundt. En bolig med en overskuelig størrelse, skønne udearealer og masser af potentiale i en særdeles attraktiv beliggenhed.

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: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

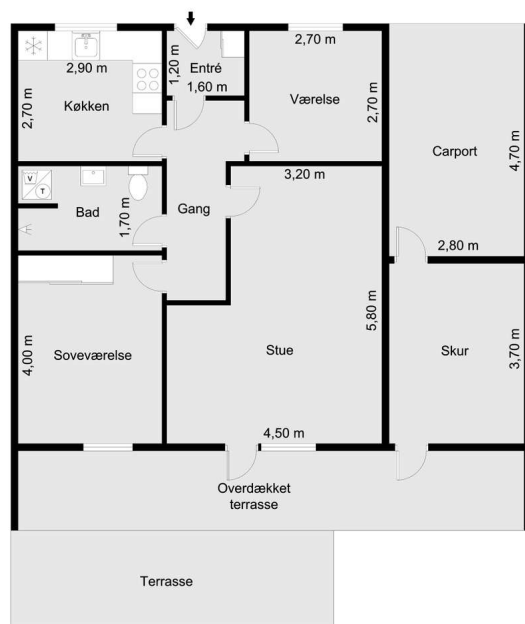
Dato: 11.09.2026



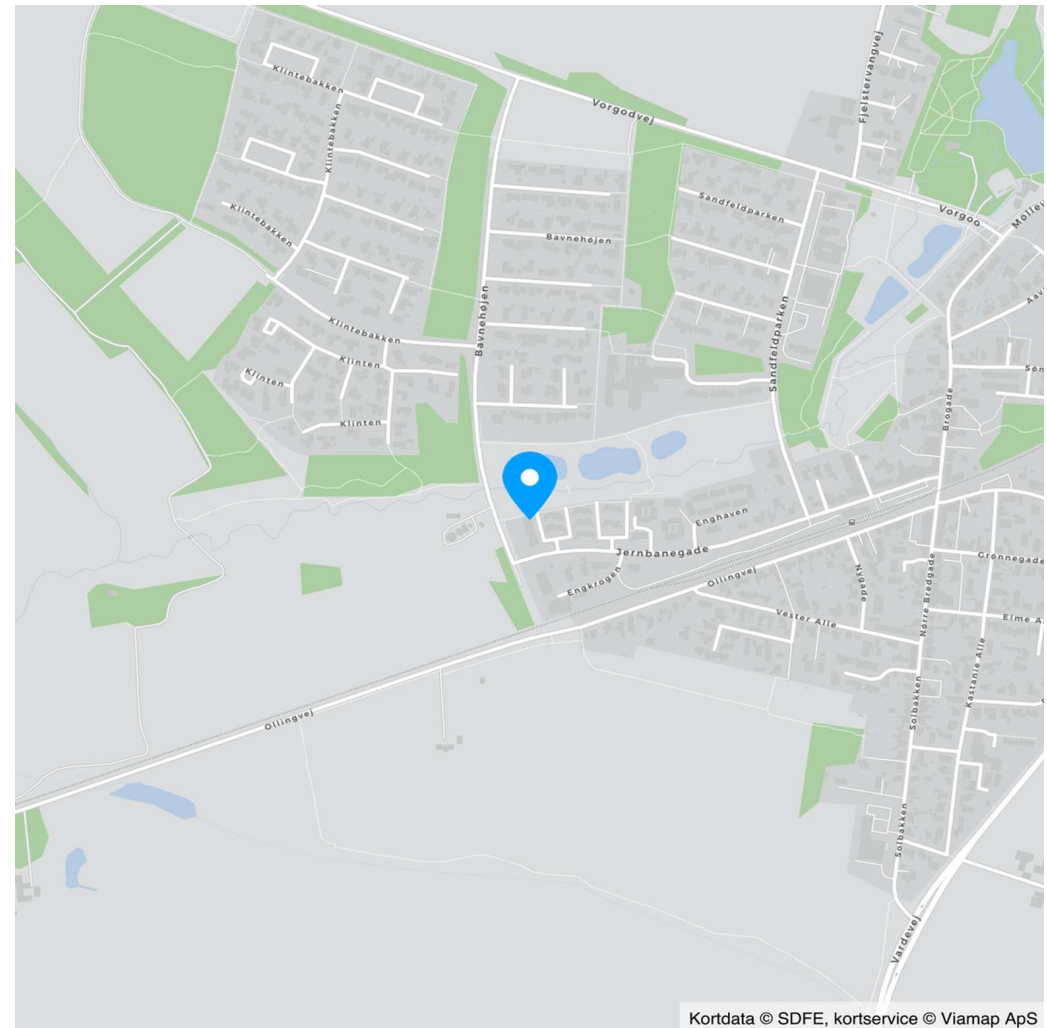
Adresse: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 11.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Privat beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 37kb Kibæk By, Assing
BFE-nr.: 4432526
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 795.000
Grundværdi: 244.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 636.000
Grundlag for grundskyld: 195.200

Arealer**

Grundareal: 459 m²
Boligareal i alt: 78 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 27 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: 28.05.1980 - Dok om hegn, hegnsmur mv, fælles antenneanlæg mv

Planer

Kommuneplan 91.B5 - B5
Lokalplan 91.1.18 - Boligområde ved Jernbanegade i Kibæk

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: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.979 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
 Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
 Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.244	Kontantpris	kr.	798.000
Grundskyld	kr.	1.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	92	I alt	kr.	812.650
Husforsikring	kr.	3.850	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.		
Grundejerforening	kr.	3.200			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.642		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.465 md. / 53.584 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.577 md. / 42.925 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: 28.08.2026

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: Jernbanegade 206, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 479-3360
Ejerudgift/md.: kr. 1.220

Dato: 11.09.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.

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.