

REAL



## Møllegaarden 41, 6933 Kibæk

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>179</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.476</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>863</b>
Byggeår	<b>1976</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **479-3174**

**RealMæglerne Herning**

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / [www.realmaeglerne.dk/herning](http://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: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 30.06.2026



Familievilla i roligt kvarter med skønne udearealer og moderne indretning

Velkommen til denne fantastiske villa, der tilbyder alt hvad en moderne familie kan ønske sig. Med et boligareal på hele 179 kvadratmeter, bygget i 1976, er denne ejendom det perfekte hjem for dem, der søger både plads og komfort. Villaen byder på fem rummelige soverum, som giver rig mulighed for at indrette børneværelser, kontor eller gæsteværelse efter behov.

Det store aktivitetsrum er ideelt til familielivets mange facetter - om det så er leg med børnene eller en hyggelig filmaften. De to flotte badeværelser sikrer ingen morgenkø og har alle de moderne faciliteter man kunne ønske sig. Køkkenet er nyere og fremstår lyst og funktionelt med masser af skabsplads samt kvalitetsmaterialer der gør madlavningen til en fornøjelse.

Indvendigt imponerer villaen med sine flotte gulve og lofter, som skaber en varm atmosfære gennem hele huset. Udearealerne er ligeledes velholdte; den dejlige ugenerede have primært udlagt i græs giver plads til både afslapning og leg. Gode terrasser inviterer til hyggelige grillmiddage under åben himmel.

Beliggenheden kan ikke være bedre - villaen ligger for enden af stikvej i et roligt kvarter tæt ved søen, hvor naturskønne omgivelser venter lige udenfor døren. Samtidig har du nem adgang til skole, hal og indkøbsmuligheder inden for kort afstand. Dette hjem kombinerer bekvemmelighed med fredfyldt livsstil.

### 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: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

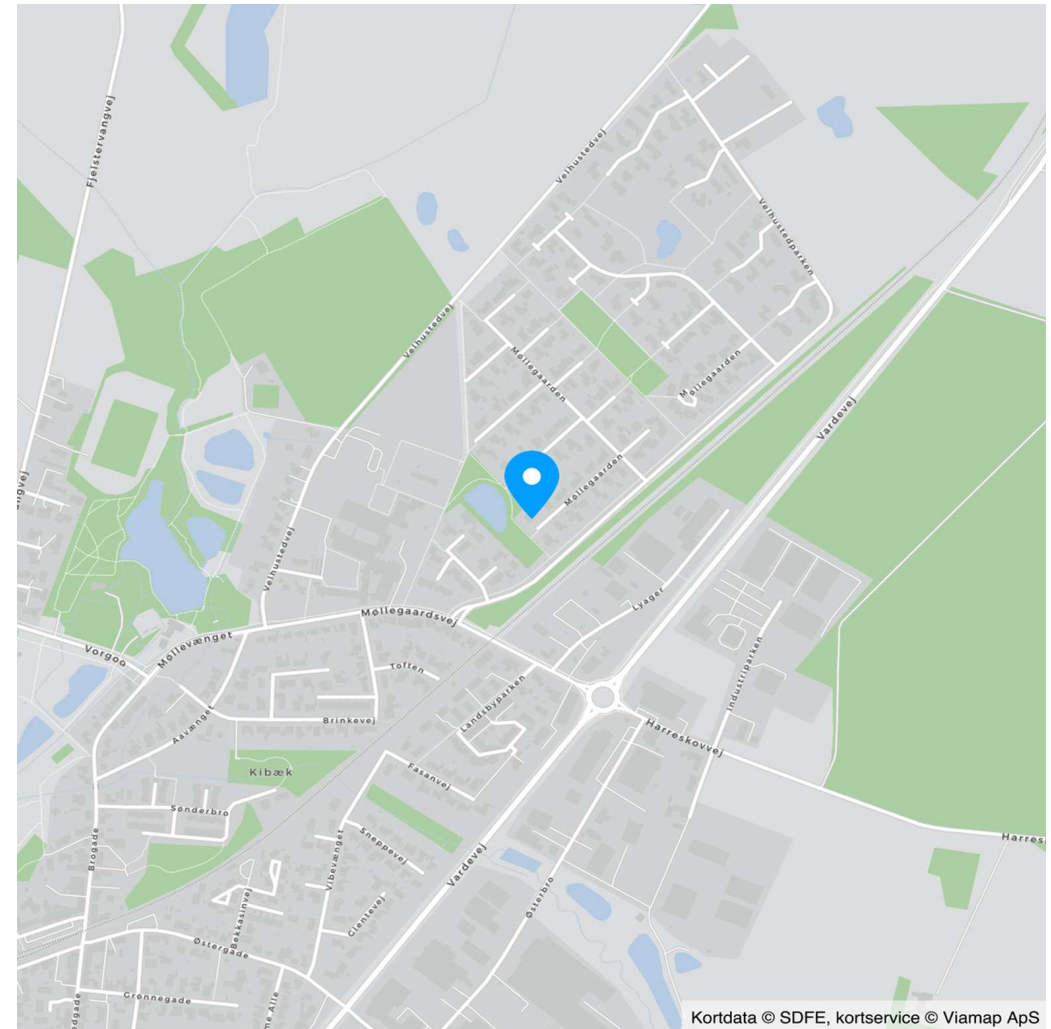
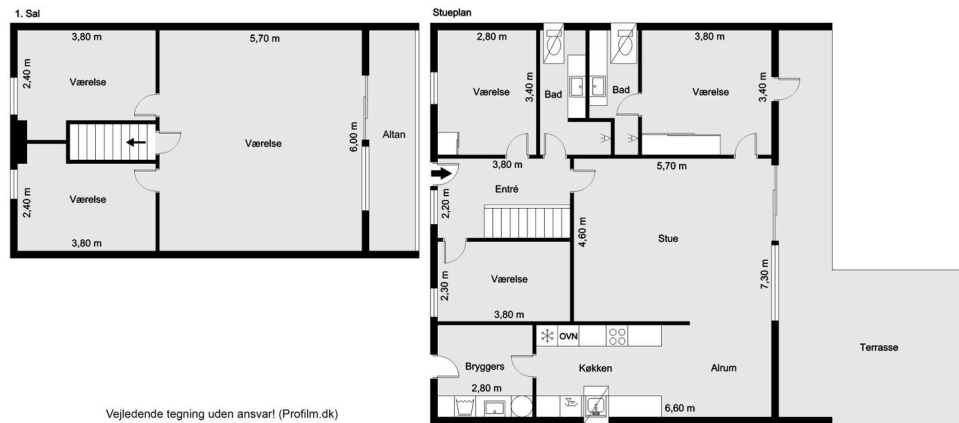
Dato: 30.06.2026



Adresse: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 30.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 36ds Kibæk By, Assing  
BFE-nr.: 4432147  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.330.000  
Grundværdi: 328.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.064.000  
Grundlag for grundskyld: 262.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 863 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 179 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 18 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.B6 - B6  
Lokalplan 91.6 - Boligområde ved Møllegården i Kibæk

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: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja

Forbehold: Police nr.: 39537869

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.900                      Forbrug: 16.300 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.426
Grundskyld	kr.	2.598
Renovation	kr.	2.193
Grundejerforening	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	84
Husforsikring	kr.	6.406

**Kontantbehov ved køb**

Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
I alt	kr.	1.405.250

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. 17.707

**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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.636 md. / 91.635 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.118 md. / 73.415 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: 01.06.2026

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 **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: Møllegaarden 41, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 479-3174  
Ejerudgift/md.: kr. 1.476

Dato: 30.06.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.045.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 275.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 102.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.