



REAL

Vardevej 108, 6933 Kibæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	269
Kontantpris	1.625.000	Værelser	9
Ejerudgift	1.180	Grund m2	39.665
Byggeår/ombygget	1909/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **479-3153**

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: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne landlige ejendom, der kombinerer livet på landet med moderne bekvemmeligheder med det bynære. Villaen, oprindeligt bygget i 1909, strækker sig over et imponerende boligareal på 269 kvadratmeter. Beliggende på en stor grund på knap fire hektar, tilbyder ejendommen ubegrænsede muligheder for dem, der drømmer om at bo tæt på naturen uden at give afkald på byens bekvemmeligheder.

Ejendommens stueplan er blevet moderniseret med stil og funktionalitet for øje. Her finder du et rummeligt køkken/alrum, hvor familie og venner kan samles til hyggelige stunder. Den indbydende vinkelstue er perfekt til afslapning eller underholdning, mens badeværelset og det separate toilet sikrer praktisk anvendelse i hverdagen. Derudover byder stueplanet på flere gode værelser, der kan tilpasses familiens behov.

Førstesalen præsenterer en unik mulighed for at sætte sit eget præg. Med flere rummelige værelser står det dig frit for at indrette efter dine ønsker – hvad enten det er som ekstra soveværelser, kontor eller hobbyrum.

Udenfor fortsætter eventyret med en vidtstrakt have foran huset samt cirka to hektar jord udlagt til vildtvoksende natur med brede gangstier – ideelt for naturskere eller dem med grønne fingre. De brugbare udbygninger giver yderligere fleksibilitet; måske har du altid drømt om din egen hestefold?

Beliggenheden lidt syd for Kibæk betyder nem adgang til dagligdagens fornødenheder såsom indkøbsmuligheder, skole og togstation – alt sammen indenfor kort afstand fra hjemmet.

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: Lars Slot

Adresse: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 28.01.2026



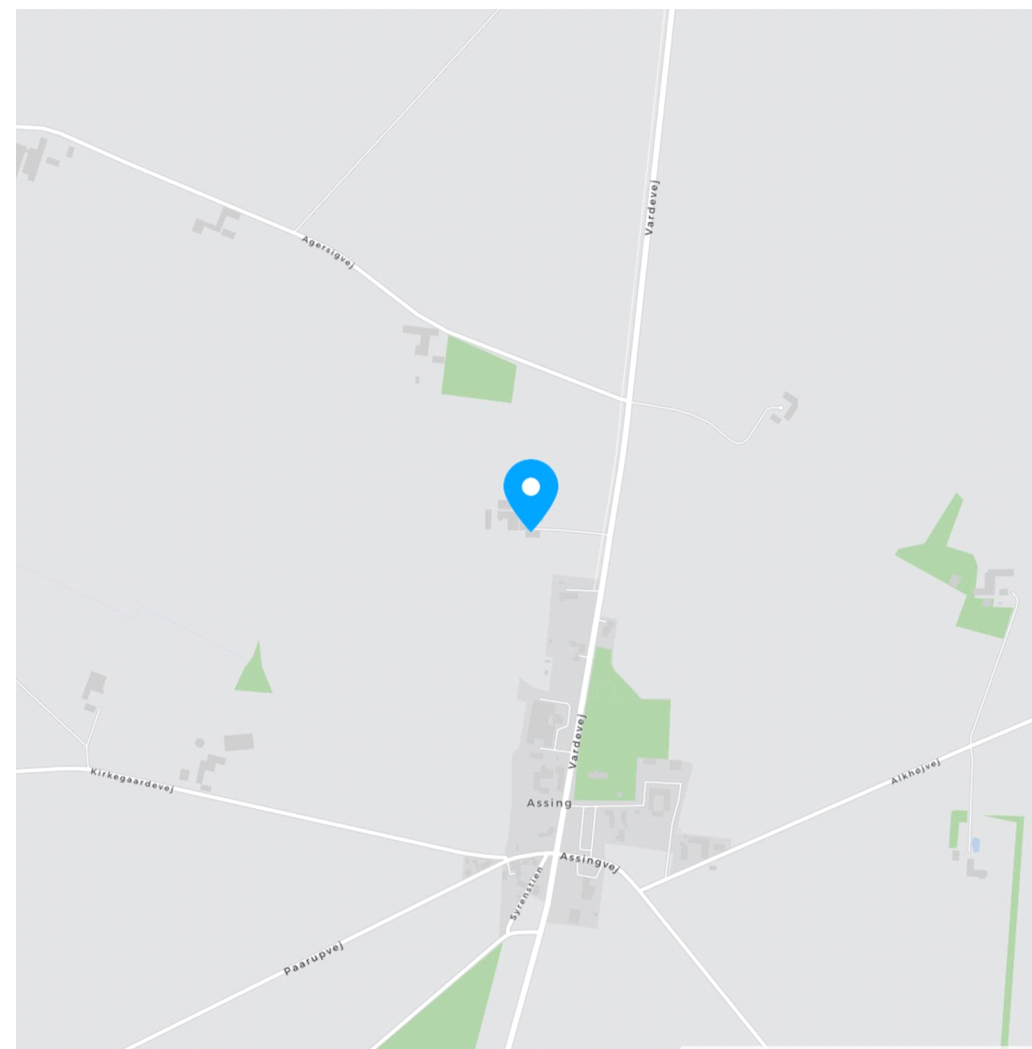
Adresse: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Herning
Matr.nr.: 28 k Kibæk By, Assing
BFE-nr.: 9936462
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1909/1978

Arealer*

Grundareal: 39.665 m²
Boligareal i alt: 269 m²
- heraf udnyttet tagetage: 94 m²

Øvrige arealer:
Garage: 134 m²
Stald: 390 m²
Overdækning: 228 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 1.270.000 kr.
Grundværdi: 682.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.016.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 545.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gaskomfur med 5 kogeblus og 90 cm el ovn - Smeg
Opvaskemaskine - Point
Køleskab - Wasco

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Nr. 1 lyst d. 13.09.1972 lbnr. 12829-57 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 9A Forprioritet Filnavn: 57_U_641
Nr. 2 lyst d. 22.10.1975 lbnr. 40689-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 9A Forprioritet Filnavn: 57_U_641
Nr. 3 lyst d. 04.03.1981 lbnr. 8175-57 Tillægstekst Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. Vedr. 25 by Filnavn: 57_DA_153
Nr. 4 lyst d. 14.02.1985 lbnr. 6418-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Filnavn: 57_DA_186
Nr. 5 lyst d. 13.04.1988 lbnr. 11508-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 26AP,26AQ Filnavn: 57_DA_146
Nr. 6 lyst d. 14.04.1992 lbnr. 11614-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 53M Filnavn: 57_X_55
Nr. 1 lyst d. 13.09.1972 lbnr. 12829-57 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 9A Forprioritet Filnavn: 57_U_641
Nr. 2 lyst d. 22.10.1975 lbnr. 40689-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 9A Forprioritet Filnavn: 57_U_641
Nr. 3 lyst d. 04.03.1981 lbnr. 8175-57 Tillægstekst Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. Vedr. 25 by Filnavn: 57_DA_153
Nr. 4 lyst d. 14.02.1985 lbnr. 6418-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Filnavn: 57_DA_186
Nr. 5 lyst d. 13.04.1988 lbnr. 11508-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 26AP,26AQ Filnavn: 57_DA_146
Nr. 6 lyst d. 14.04.1992 lbnr. 11614-57 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 53M Filnavn: 57_X_55



Adresse: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
gs
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr.: 624406
Forsikringspræmien kan indeholde en rabat. Forsikringen kan ikke forventes overtaget.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.457 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.182	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.625.000
Grundskyld	kr.	5.401	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.650
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	1.636.650
Skorstensfejning	kr.	1.028	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	355			
Ejerudgift i alt 1 år		14.158			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.755 md./ 105.057 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.116 md./ 85.388 år v/24,90%
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: Vardevej 108, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 1.625.000

Sagsnr.: 479-3153
Ejerudgift/md.: kr. 1.180

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.066.457	1.066.457	1.084.458	DKK	5	100.402	17,75	5,53			Nej	

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.