



REAL

Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	160
Kontant	4.500.000	Erhverv m ²	492
Ejerudgift	1.822	Grund m ²	56.438
Byggeår/ombygget	1856/1977	Energimærke	E +

Sagsnr. **479-3211**

RealMæglerne Herning

Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmæglerne.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: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026



Udsigtsejendom med grund til Fjederholt Å og et stenkast fra Skærbæk Sø

Velkommen til denne unikke ejendom, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det naturskønne Skærbæk, syd for Lind, tilbyder denne ejendom en sjælden mulighed for at eje et stykke historie fra 1856. Med et boligareal på 160 kvadratmeter er der rigeligt med plads til hele familien. Huset byder på et velholdt interiør, hvor man straks mærker den varme atmosfære.

Når du træder ind i villaen, mødes du af en pæn entre, der fører videre til de forskellige rum. Et bryggers giver praktisk adgang til toilet og køkken/alrum, som blev moderniseret i 2010 og nu står klar til at danne rammen om mange hyggelige familiestunder. Værelsesafdelingen inkluderer et badeværelse samt en rummelig stue med direkte adgang til soveværelset – perfekt for dem, der ønsker privatliv og komfort.

Ejendommen strækker sig over imponerende 5,6 hektar jord og har en stor have der grænser op til Fjederholt Å. Her kan du nyde naturens ro eller måske endda bygge din drømmevilla med panoramaudsigt fra alle sider. Selvom udbygningerne såsom garageanlægget på 96 kvadratmeter og staldbygningen på hele 396 kvadratmeter er nedslidte, åbner de op for utallige muligheder – hvad enten det er renovering eller kreativ genanvendelse.

Med Skærbæk sø som nabo og den smukke Fjederholt Å lige i baghaven får du her ikke blot en bolig men også et livsstilsvalg tæt på naturen. Denne ejendom repræsenterer en unik chance for at skabe dit eget paradys midt i idylliske omgivelser.

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: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026

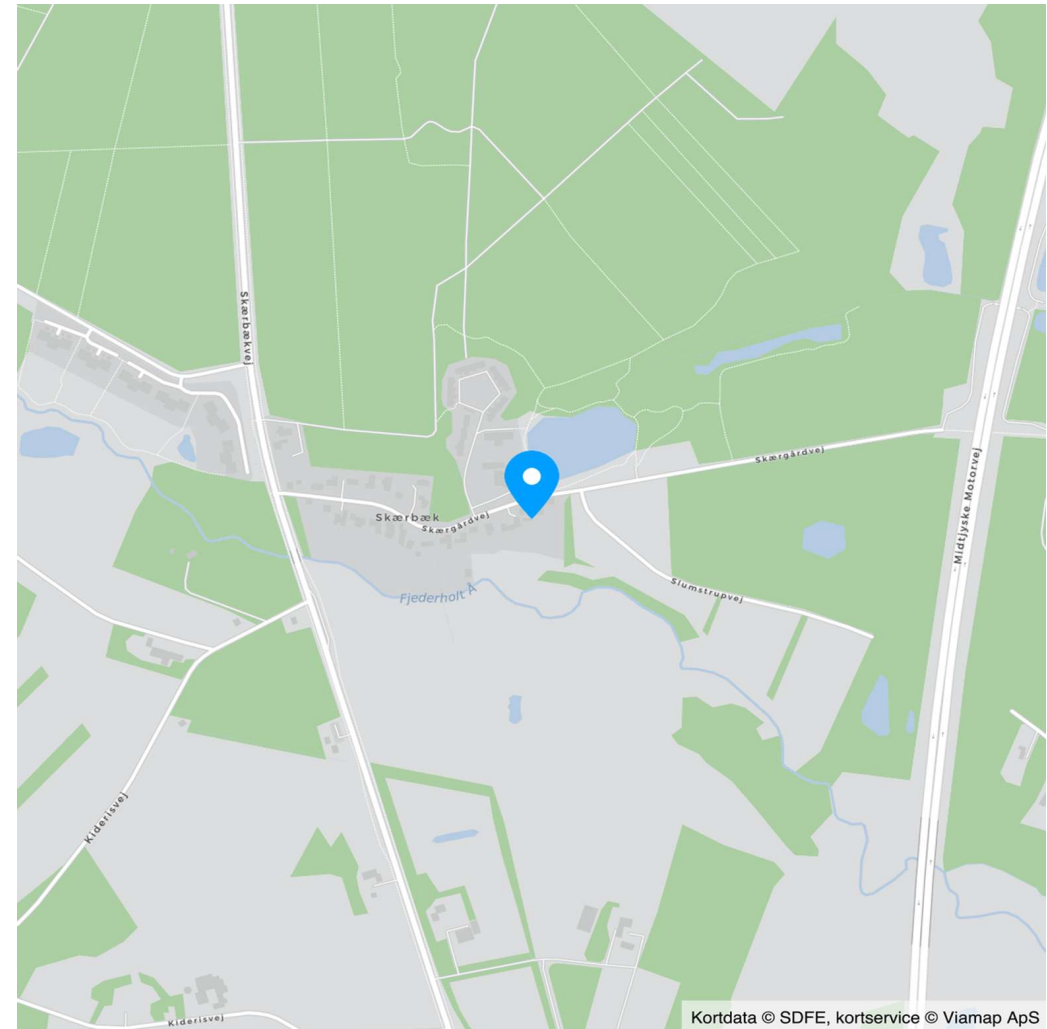




Adresse: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026





Adresse: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Fritidslandbrug
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	1a Skærbæk Gde., Rind
BFE-nr.:	8966352
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1856/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.355.000
Grundværdi:	221.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.000
Grundlag for grundskyld:	176.800

Arealer**

Grundareal:	56.438 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	492 m ²
Garage:	60 m ²

** 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: 04.02.1871 - Dok om benyttelsen af vandet i Fjederholt å, Vedr 1A
- Nr. 2: 05.01.1968 - Dok om fredning Forprioritet
- Nr. 3: 02.09.1971 - Dok om fredning Forprioritet
- Nr. 4: 09.10.1973 - Dok om fredning Forprioritet
- Nr. 5: 29.12.1976 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 2B,2F
- Nr. 6: 29.12.1976 - Dok om telefonkabler/anlæg m.v.
- Nr. 7: 13.09.1983 - Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 8: 10.07.1986 - Dok om hovedvandedning mm., Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1A Forprioritet
- Nr. 9: 03.09.1997 - Dok om elanlæg vedr. 1-h
- Nr. 10: 19.01.2004 - Dok om efterbehandling i.h.t. lov om rå- stoffer m.v. vedr. 1-a Forprioritet

Planer

Kommuneplan 69.BL9 - BL9

Tilbehør:

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

Vaskemaskine - AEGTørretumbler - SiemensOpvaskemaskine - Siemens~Ovn - ConstructaEmhætte - AEGKøleskab - ConstructaKeramisk Kogeplade - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Police nr.: 14458123

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 44.400 Forbrug: 32.190 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

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 salgsoptillingens 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 + E



Adresse: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.528	Kontantpris	kr.	4.500.000
Grundskyld	kr.	1.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	4.528.850
Skorstensfejning	kr.	668	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	189			
Husforsikring	kr.	11.535			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.864			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.607 md. / 295.288 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.721 md. / 236.650 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: Skærgårdvej 32, Skærbæk, 7400 Herning
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 479-3211
Ejerudgift/md.: kr. 1.822

Dato: 06.04.2026

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.

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.