

REAL



Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	50
Kontantpris	895.000	Værelser	3
Ejerudgift	788	Grund m2	554
Byggear	2004		

Sagsnr. **479-RS3065**

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: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke fritidsbolig, der ligger som en perle i det naturskønne område ned til Skjern Å. Denne ejendom er den perfekte oase for dem, der ønsker at kombinere afslapning med spændende udendørsaktiviteter. Med et boligareal på 50 kvadratmeter, bygget i 2004, fremstår huset velholdt og indbydende.

Indenfor mødes du af et åbent køkken-almrum og stueområde med loft til kip, hvilket skaber en lys og rummelig atmosfære. Her kan du nyde hyggelige stunder med familie og venner efter en dag fyldt med oplevelser i naturen. Boligen rummer to gode værelser, der tilbyder plads til overnatning for både familie og gæster. Badeværelset er funktionelt indrettet med alle nødvendige faciliteter.

En af de store attraktioner ved denne ejendom er den overdækkede terrasse mod søen. Her kan du sidde i ro og mag, mens du lytter til vandets beroligende skvulp eller betragter de mange fugleliv omkring dig. Terrassen fungerer som et ekstra opholdsrum fra tidligt forår til sent efterår.

Grunden byder på et grønt areal helt ned til søens bredder, hvor man kan nyde naturens fredfyldte skønhed eller måske kaste snøren ud efter dagens fangst i Skjern Å. Ejendommen kommer nemlig med fire fiskekort inkluderet, hvilket gør det ideelt for lystfiskere eller dem der blot ønsker at prøve kræfter med fiskeri. Derudover har boligen gode parkeringsmuligheder direkte på grunden, så det er nemt at invitere gæster eller tage imod lejeinteresserede besøgende uden bekymringer om pladsmangel.

Med sine attraktive udlejningsmuligheder appellerer denne fritidsbolig især til lystfiskere fra nær og fjern. Den rolige beliggenhed kombineret med moderne komfort gør dette sted perfekt som feriehus eller weekendtilflugtssted året rundt.

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: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026



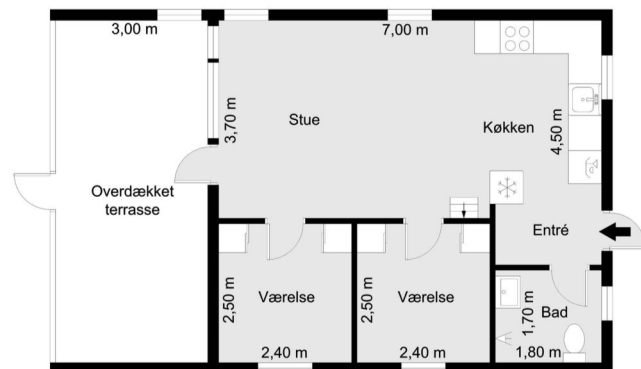
Adresse: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk

Kontantpris: kr. 895.000

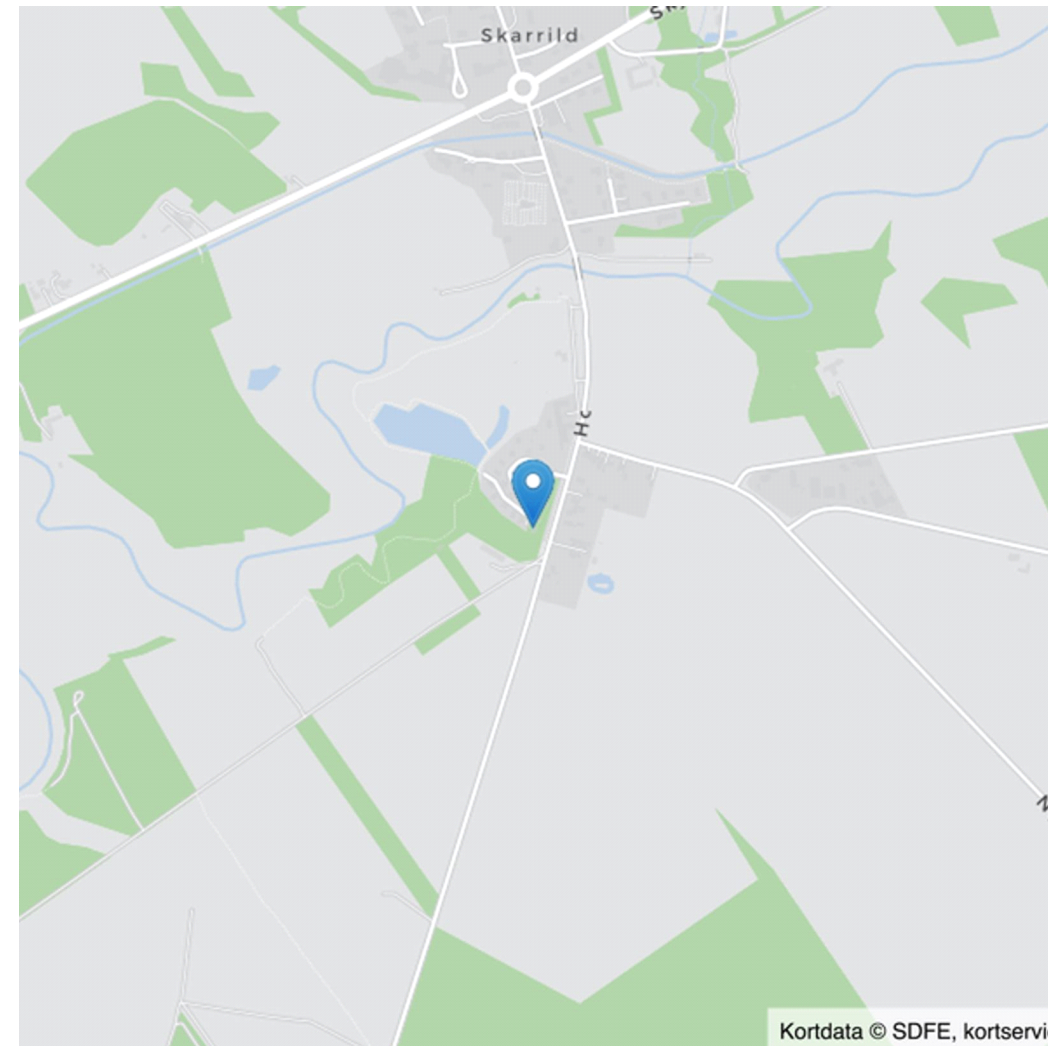
Sagsnr.: 479-RS3065

Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Herning
Matr.nr.:	10 bd Sønderlandet, Skarrild
BFE-nr.:	100020981
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	572.000 kr.
Grundværdi:	142.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	457.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	113.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	554 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	50 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	50 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.01.2010 lbnr. 1000443315 Filnavn:
710598f6-4a0b-4238-9c49-224f8822e8bf
Nr. 2 lyst d. 14.01.2011 lbnr. 1002020280 Filnavn:
e6aaea36-753f-4176-b5d6-87978f6d3d6f

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr.: 9745 698 333
Forsikringen kan indeholde rabat og kan ikke forventes overtaget af køber.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.334	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	646	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	2.719	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.193	I alt	kr.	908.750
Grundejerforening	kr.	1.500	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.	60			
Ejerudgift i alt 1 år		9.451			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.911 md./ 58.927 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.980 md./ 47.761 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: 31.01.2026
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

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: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065
Ejerudgift/md.: kr. 788

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Laksestien

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.