

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>828</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>554</b>
Byggeår	<b>2004</b>		

Sagsnr. **479-RS3065**

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

Sagsnr.: 479-RS3065  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 30.06.2026



### Dejlig fritidsbolig ved Skjern Å med fantastiske fiskemuligheder

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.

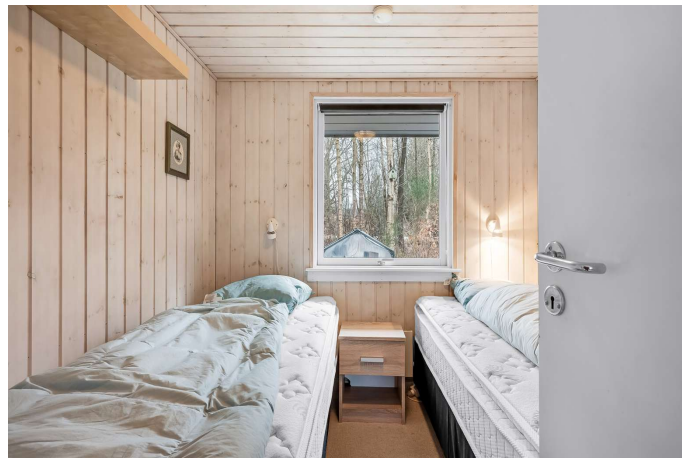
Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Slot



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

Sagsnr.: 479-RS3065  
Ejerudgift/md.: kr. 828

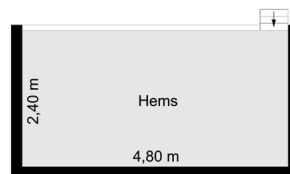
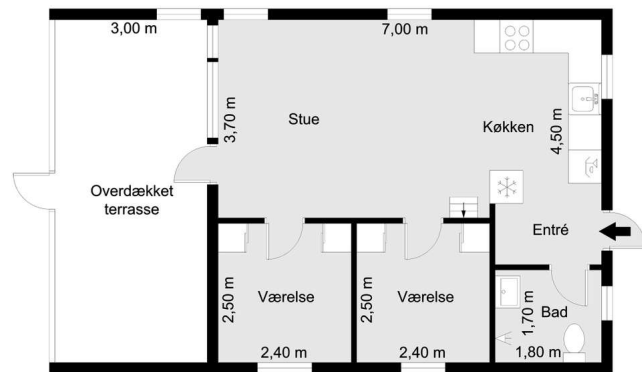
Dato: 30.06.2026



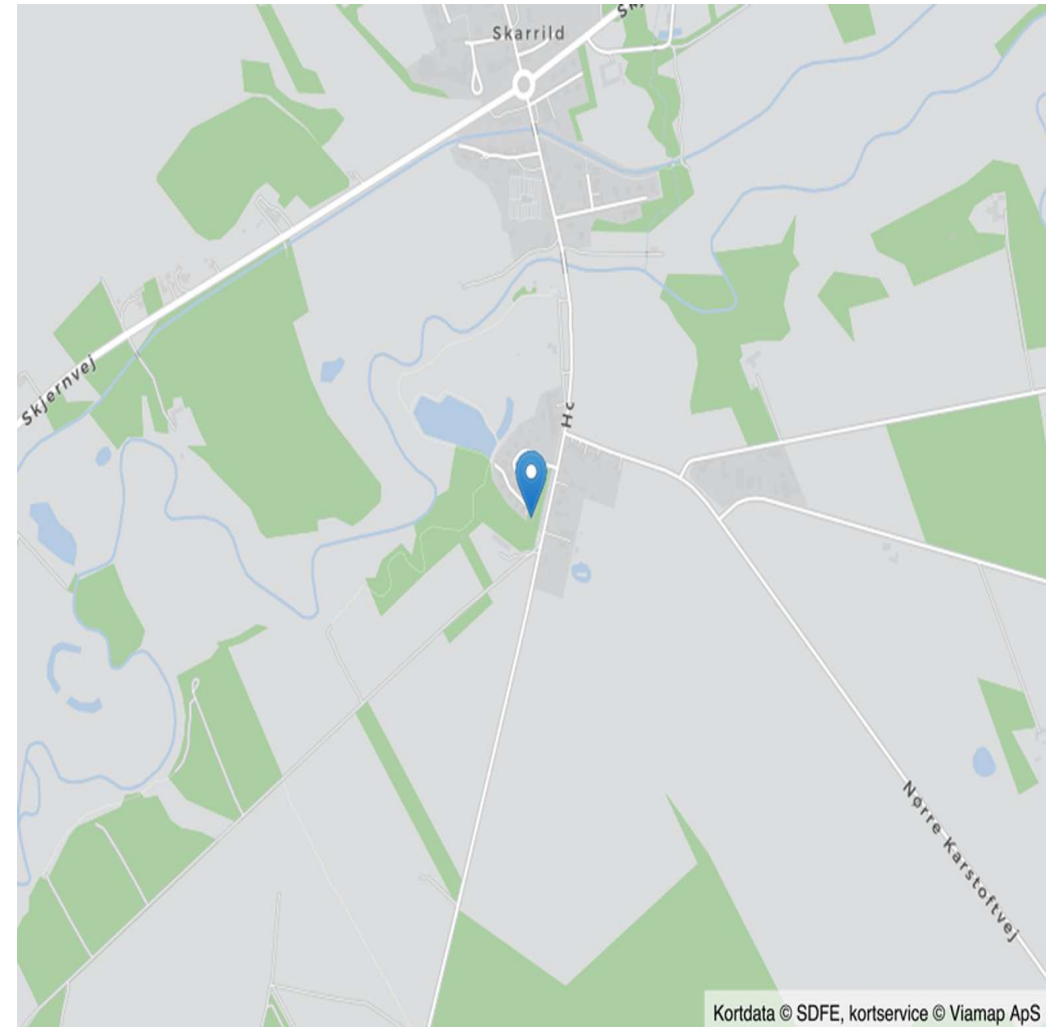
Adresse: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 479-RS3065  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Kort 1 (viemap)



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

Sagsnr.: 479-RS3065  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 10bd Sønderlandet, Skarrild  
BFE-nr.: 100020981  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Grundareal: 554 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 50 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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**

- Nr. 1: 20.01.2010 - Deklaration om byggefelter, fælles arealer og forsyningsledninger mv  
- Nr. 2: 14.01.2011 - Vedtægter for Grundejerforeningen Skarrild Hytteby 1. Foreningens navn og hjemsted Foreningens navn er Grundejerforeningen Skarrild Hytteby Foreningens hjemsted er Skarrild, Herning kommune. 2.

**Planer**

Kommuneplan 92.S1 - S1  
Lokalplan 92.2.80 - Sommerhusområde ved Skarrild

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.

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. 828

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

Sagsnr.: 479-RS3065  
Ejerudgift/md.: kr. 828

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.334	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.125	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.193	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	908.750
Rottebekæmpelse	kr.	60			
Husforsikring	kr.	2.719	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.	9.930			

**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 5.025 md. / 60.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.012 md. / 48.146 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

**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. 828

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. 4: hovedstol kr. 7.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 355.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 412.000

**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.