

# Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Fritidsbolig** | Bolig $m^2$ | **50** |
| Kontant | **895.000** | Værelser | **2** |
| Ejerudgift | **828** | Grund $m^2$ | **554** |
| Byggeår | **2004** | | |

Sagsnr. **479-RS3065**

**RealMæglerne** Herning
Nygade 8A / 7400 Herning / Tlf. +45 70605607 / www.realmaeglerne.dk/herning

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
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: 25.11.2026



## 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-alrum 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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

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

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

Dato: 25.11.2026









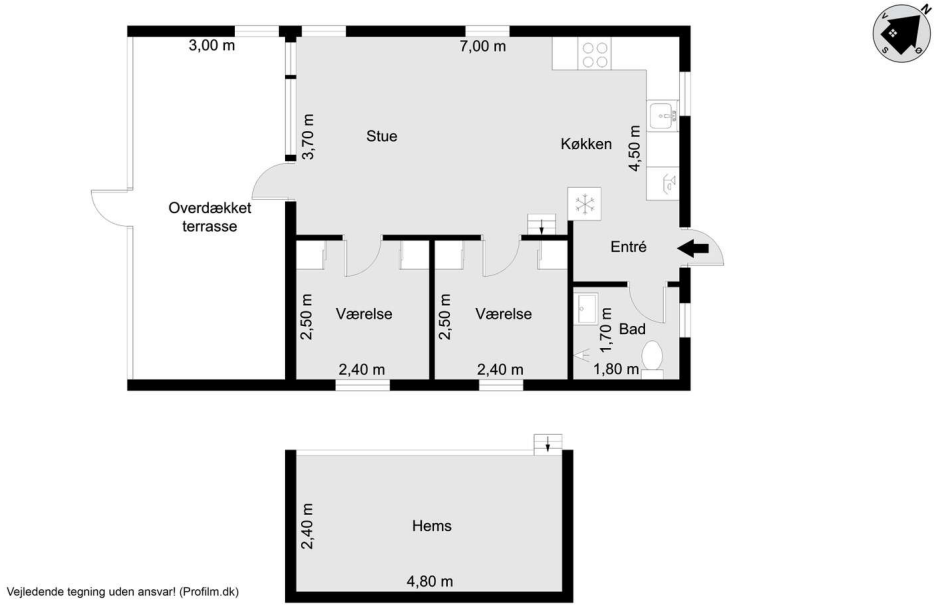
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

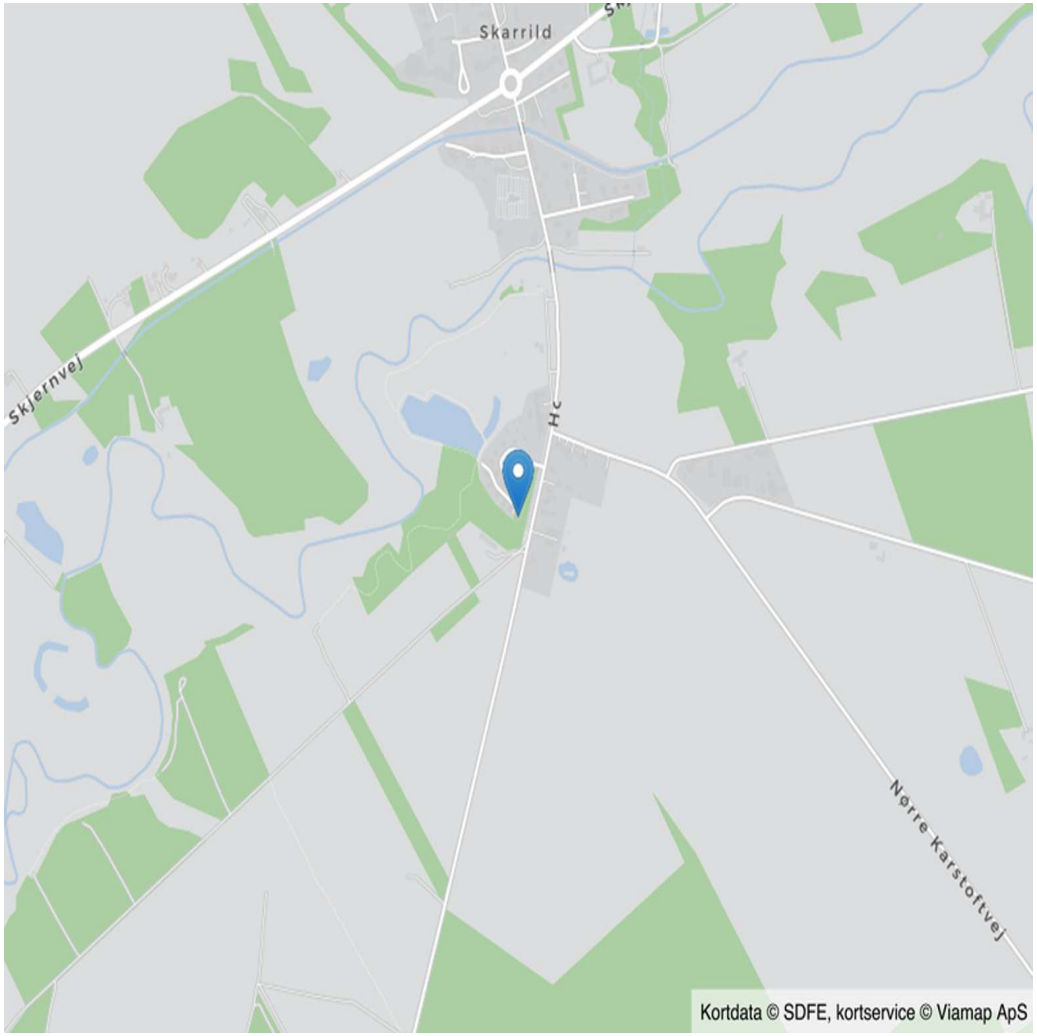
**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

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

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

Dato: 25.11.2026




Kort 1 (viamap)


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

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

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

Dato: 25.11.2026

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 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 50 $m^2$ |

Øvrige arealer:

** 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: 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 _X_Ja ___Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

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

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

Dato: 25.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær 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 salgsopstillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

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

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

Dato: 25.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 2.334 |
| Grundskyld | kr. | 1.125 |
| Renovation | kr. | 2.193 |
| Grundejerforening | kr. | 1.500 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 60 |
| Husforsikring | kr. | 2.719 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 9.930 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 7.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 6.500 |
| I alt | kr. | 908.750 |

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.

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 5.176 md. / 62.108 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.134 md. / 49.605 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Herning
CVR-nr. 36280514
Nygade 8A / 7400 Herning
Tlf. +4570605607 / 7400@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/herning

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Laksestien 13, Skarrild, 6933 Kibæk<br>Kontantpris: kr. 895.000 | Sagsnr.: 479-RS3065<br>Ejerudgift/md.: kr. 828 | Dato: 25.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 4: hovedstol kr. 7.000<br>Nr. 5: hovedstol kr. 355.000<br>Nr. 6: hovedstol kr. 412.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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 tryg 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.