

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: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

I det midtjyske landskab - mellem Sunds og Haderup - ligger der blandt skøn natur en ejendom, der i sig selv besidder en høj grad af idyl. Det gælder lige fra de stråtede tage til det faktum, at en stor andel af de godt ni hektar er udlagt som skov. Det er dog ikke stemning det hele. Der er absolut også muligheder. Blandt andet er der meget optimale betingelser for jagt, mens man også kan tænke i baner såsom dyrehold eller andre pladskrævende hobbyer takket være udbygningerne. Selve hovedhuset indeholder fire værelser, to badeværelser og markante opholdsmiljøer.

Parklignende have blandt al naturen

Når man er drejet fra den asfalterede vej og ind ad indkørslen åbenbarer synet sig hurtigt. De hvide facader med halvvalmede stråtede tage og sprossede vinduer sætter sammen med detaljer såsom vognporten og gårdspladsen den helt rette stemning. Gårdspladsen er en del af det haveanlæg, der befinder sig nærmest bygningerne. Dette er udført af en anlægsgartner, og resultatet er en parklignende have af dimensioner. I selskab med plænen møder man veludførte bede og afstemt beplantning, der samlet set giver øjet noget at kigge på i løbet af året. I gårdspladsen vidner pigstenene og den gamle vandpumpe om forgangne tider. Ejendommen er fra 1900.

Omtrent de fem hektar af ejendommen er udlagt som skov og eng. Der er lavet stier igennem begge dele, hvilket giver fine muligheder for at gå ture på egen matrikel. Blandt andet finder man ligeledes en udsigtsbænk, så man kan tage et hvil og spejle ud over landskabet. Løsningen med skov og eng fordrer selvfølgelig de helt rette betingelser for dyreliv. Det hjælper også, at ejendommen er den nærmeste skov efter plantagen, som i sig selv højner bestanden af dyr. Dels er der fugle i stor stil, men særligt den faste bestand af rådyr, dådyr og kronvildt vil imponere. Dyrene kommer sågar helt op i haven ved hovedhuset.

Stedet er kort sagt ideelt til både jagt, men også dem med store fritidsaktiviteter. Udbygningerne baner nemlig også vejen for et væld af aktiviteter. I den store aflængerne har man adgang til et værksted, en lade og en stald med ældre hestebokse på 2,5 x 4m, der for nuværende bliver benyttet til opbevaring. Ydermere råder man over et afsnit med to disponible rum, en carport og den store, dobbelte garage.

(Fortsætte på næste side)

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: Trine Risum Rasmussen

Adresse: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025

Et hovedhus i stil med landidyllen

Hovedhuset er lyst og behageligt. Det store opholdsmiljø er samlingspunktet med køkken-alrummet og stuen i åben forbindelse. I starten af 2010'erne blev der skiftet til det fine Tvis-køkken med hvide fyldningslementer, en træbordplade og knopgreb. Alrummet strækker sig frem i en karnap med store vinduespartier, der giver et fantastisk lys og en dejlig udsigt over haven. Stuen er prægtig i størrelsen, og begge steder fornemmer man charmen fra de synlige loftsbjælker. Endvidere råder etagen over to værelser, et badeværelse, et viktualierum og et bryggers, og så er der forbindelse til jagstuen. På førstesalen finder man yderligere to værelser, og her er det ene særligt stort, så det kan blive en lækker sovesuite med walk-in-closet og altan. Der er desuden et badeværelse, og både dette og meget af førstesalen i øvrigt er fornyet i starten af 2010'erne.

Smukke omgivelser

Ejendommen ligger blandt smukke omgivelser, hvoraf en stor del tager form på egen matrikel. Der er ligeledes åbne vidder, skove og plantager i nærheden, ligesom det er en helt særlig ro og fred, man fornemmer. Der er knap ni kilometer til Feldborg med købmand og friskole, men man skal ikke meget længere for at komme til Sunds, der har endnu flere tilbud og et godt foreningsliv. Inden for omtrent en halv time kan man køre til Herning, Holstebro eller Viborg.

Adresse: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 5bd	53467 m ²	0 m ²
Matr. nr. 5x	37958 m ²	0 m ²
Areal i alt	91425 m ²	0 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	210 m ²	300 m ²
Nr. 2 Fladerne 4	215 m ²	m ²
Nr. 3 Fladerne 4	75 m ²	m ²
Nr. 4 Fladerne 4	70 m ²	m ²
Nr. 5 Fladerne 4	370 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	940 m ²	300 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende Besætning og beholdninger:

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk

Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Ja Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

Ja Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der er jagtret
Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er
Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning der ingen er

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: Kan forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der ingen er

Adresse: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Herning
Matr.nr.: 5bd Vistorp, Grove m.fl.
BFE-nr.: 9850754 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.636.000,00
Grundværdi: 202.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.308.800,00
Grundlag for grundskyld: 3.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab, fryser, emhætte, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	91425 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	210 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	90 m ²
Boligareal i alt:	300 m ²
Andre bygninger:	730 m ²
-heraf Fladerne 4	215 m ²
-heraf Fladerne 4	75 m ²
-heraf Fladerne 4	70 m ²
-heraf Fladerne 4	370 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Herning Kommuneplan 2021-2032
- Plan - Planstrategi 2019 og Agenda 21-Strategi
- Plan - Planstrategi for Herning Kommuneplan 2025 - 2036

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1862 lbnr. 914631-57 Tillægstekst Dok om grøft mv. Vedr. 5 x.
Nr. 2 lyst d. 16.10.1903 lbnr. 1297-57 Tillægstekst Dok om klynekastning, læggeplads og færdselsret mv. Vedr 5 x.
Nr. 3 lyst d. 18.03.1966 lbnr. 1917-57 Tillægstekst Højdeservitut Filnavn: 57_Z_100
Nr. 4 lyst d. 20.02.2002 lbnr. 10370-57 Tillægstekst Dok om elanlæg m.v. Vedr. 1 AV, 1 BO Filnavn: 57_OA_200

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Thisted Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.800,00 Forbrug: 18.956 kWh el

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.636.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 4000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 202.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 198.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at boligenhedens foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

... Fortsættes på side 5

Adresse: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.674,88	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 11.930,81	I alt
Renovation	kr. 2.589,59	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Grundskyld - Boligdel	kr. 31,68	
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 925,97	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 22.152,93	

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.976 md./ 323.714 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.671 md./ 260.055 år v/ 25,89 %

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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Fladerne 4, 7540 Haderup
Kontantpris: kr. 4.900.000

Sagsnr.: 50000403
Ejerudgift/md.: kr. 1.846

Dato: 1.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	2.134.000,00	2.134.000,00	2.134.000,00	DKK	4,00	104.181,88	22,75	7,73	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

[Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.] Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.