

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Arupvej 8, Hanning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 50000328  
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 28.3.2025



### Beskrivelse:

I de smukke, flade marklandskaber lidt nord for Skjern ligger denne arkitekttegnede ejendom, der med et markant arkitektonisk snit fremtræder som en moderne versionering af et palæ. Arkitekt Bo Christensen er manden bag de stramme, men alligevel gennemført klassiske linjer, da huset blev opført i 2013/2014, og ude som inde fremgår det tydeligt, at man på samtlige poster har valgt materialer af ypperste kaliber. Omgivelserne ved Ganer Å, der afgrænser grunden mod øst, er frodige og naturskønne.

### Ejendommens tårnhøj kvalitet

De røde mursten får selskab af gesimser, der er fremhævet i hvid. Ved etageadskillelsen er der på facaden et pudset bånd, og øverst oppe ser man det mørke tegltag. De sprossede vinduer understreger det palæagtige, og i sæt af fire er de symmetrisk arrangeret på hver side af den brede frontispice. Lige midt for leder den brede hoveddør inden for. På facaden ser man også den plaque fra 2015, der fulgte med den forskønnelsespris, som ejendommen blev tildelt.

Der er bestemt ikke sparet på ejendommens ydre eller anlægget omkring ejendommen, der er omhyggeligt arrangeret med en granitbelagt indkørsel, gamle granitbrosten og gamle chaussesten. Hele gårdspladsen er indrammet af pigsten, og der er fliser rundt om huset med mulighed for flere terrassemiljøer, så man kan flytte sig efter solen. Ved den sydvendte gavl er der bygget en træterrasse, der gør det muligt at nyde solen og naturen allerede i det tidligere forår. Også om aftenen er der hyggeligt i haven og indkørslen, der lysnes op af 13 udendørslamper. Mellem hovedhuset og garagebygningen er der anlagt et bredt fliseareal, der forbinder de to bygninger og indrammer indkørslen mod syd.

I stueplanet centrerer lavenergihuset sig omkring det anseelige køkken-alrum og den tilstødende stue. Snedkerkøkkenet er bygget på specialmål, og alt fra armaturer til hvidevarer og finish er fra absolut øverste hylde. I stuen er det særligt lysindfaldet og de brede egeplanker på gulvet, der kendetegner udtrykket. I forlængelse heraf råder man over endnu en stue, der tilsvarende kan tjene som kontor. Der er ventilationsanlæg i boligen med varmegenindvinding og stor varmtvandsbeholder, således opsamlet varme kan magasineres til senere brug.

(fortsættes 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: Årupvej 8, Hanning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 50000328  
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 28.3.2025

---

### Gennemtænkt rumfordeling

I alt får man 306 kvadratmeter bolig. Foruden opholdsrummene består stueetagen af et badeværelse, et bryggers og en flot hall med åben etageadskillelse til førstesalen. Den elegante trappe fører til førstesalen, hvor endnu en stue er at finde. Her er loftet ført til kip, hvilket på fornem vis understøtter den i forvejen luftige fornemmelse.

Fra stuen er der adgang til fire værelser og et badeværelse med dobbeltvask, bruseniche og indbygget kar. I kælderen har man indrettet en vinkælder, mens der på matriklen også står en stor garagebygning med tre porte, der udover tre køretøjer rummer et toilet, et depot og et stort værksted. I hele garagebygningen er der gulvvarme opdelt i fire zoner, og mulighederne for liberalt erhverv i garagebygningen er også til stede.

Udover de 306 kvadratmeter bolig er der en kælder med gulvvarme, hvor der blandt andet er indrettet en vinkælder. Udover vinkælderen er der i kælderen et teknikrum.

### Stor grund og en storslået udsigt

På den østlige side af huset står en havepavillon med et veludrustet udekøkken. Herfra er udsigten til den store grund på omtrent 1,6 hektar ganske fortræffelig, og mens haven rundt om huset er mestendels kortklippet græs, så er arealet ned mod ådalen i vid udstrækning overladt til naturens egen forvaltning. Her trives dyrelivet til gavn for biodiversiteten.

Naturen er også at finde, hvis man tager en smule vestpå. Først kommer man til Ringkøbing Fjord, og sidenhen er det Vesterhavet, man møder. I forhold til mere almindelige gøremål er Skjern den nemmeste og nærmeste mulighed.

---

Adresse: Arupvej 8, Hanning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 50000328  
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 28.3.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Ringkøbing-Skjern  
Matr.nr.: 8a Gl. Hanning, Hanning  
BFE-nr.: 9069142  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Jordvarme  
Opført/ombygget år: 2014

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 2.212.000,00  
Grundværdi: 416.000,00  
Evt. ejerboligværdi: 1.643.300,00  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.769.600,00  
Grundlag for grundskyld: 332.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Leibherr køleskab, AEG fryser, Thermex indbygget emhætte, AEG ovn, AEG induktionskogeplade med 5 zoner, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Electrolux tørretumbler, Kenwood mikrobølgeovn, Quooker, Insinkerator kværn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	16685 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	153 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	306 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	150 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	114 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	36 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Naturens rige Planstrategi 2015
- Plan - Nye muligheder for fritid og turisme
- Plan - PLAN-OG UDVIKLINGSSTRATEGI 2019-2022
- Plan - Plan- og Udviklingsstrategi 2023

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er beskyttet natur samt sø- og åbeskyttelseslinjer på ejendommen.

Der er ingen servitutter på ejendommen jf. tingbog af d. 04.06.2024.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Arupvej 8, Hanning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 50000328  
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Rørskade er kun dækket på beboelsen.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.443,00 Forbrug: 3.202 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: A2015

#### 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.

Adresse: Arupvej 8, Hanning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 50000328  
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 9.024,96	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 5.458,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 5.768,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.016,00	I alt
Skadedyr	kr. 45,97	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.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.312,93	

#### 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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 41.265 md./ 495.178 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.104 md./ 397.243 år v/ 26,05 %

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: 28.3.2025. 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: Arupvej 8, Hanning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 50000328  
Ejerudgift/md.: kr. 1.943

Dato: 28.3.2025

#### 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	1.178.000,00	1.180.274,73	1.180.274,73	DKK	1,63	32.129,36	27,50	5,14	0			
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	967.306,40	1.050.084,79	1.014.730,93	DKK	3,75	116.612,30	11,00	11,77	0			