

## 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: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025



### Beskrivelse:

I et enestående naturlandskab syd for Sønder Felding ligger dette indbydende landsted. Med bopæl her drager man fordel af de naturskønne omgivelser ved Skjern Å, og på selve grunden bidrager kuperede enge, søer og varieret skov til den fredssommelige og idylliske atmosfære. Det fuldmurede stuehus fra 2014 rummer en moderne, lys bolig, som ligeledes er veldisponeret og især tilgodeser børnefamilien. Integreret med hovedhuset er der en dobbelt garage, og halvdelen af førstesalen er uudnyttet. Der medfølger en stor udbygning med værksted, og opvarmningen af begge bygninger foregår via jordvarme.

### Landlig idyl, natur og ro

Man ankommer til ejendommen via en nyanlagt allé med træer af spidsløn, der sammen med knap 10.000 øvrige træer af blandt andet rødgran, fyr, bøg og lærk er blevet plantet på grunden i foråret 2024. Alléen munder ud i en gårdsplads foran bygningerne, heriblandt den vælgjorte murstensvilla af changerende, teglsten i brunlige nuancer med muret gesims og sålbænke. Udbygningen med vandskurede facader og sadeltag flankerer hovedhuset.

Umiddelbart omkring ejendommen er der anlagt græs med enkel beplantning og opvoksede træer, der giver indtryk af en parklignende have. Naturen overtager herfra og består af alt fra hedeeareal og skovarealer samt beskyttede naturområder.

Der er installeret egen boring og vandingsanlæg til driftsbrug og havevandning. Der er tilmeldt et solcelleanlæg placeret på bagsiden af udbygningen til indvinding af strøm, der bidrager til at holde energitudgiften lav.

(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: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025

---

### Indflytningsklar beboelse

I boligen fortsætter det solide førstehåndsindtryk med behagelige lysindfald og hvidmalede murstensvægge, ligesom man vil opleve, at der er gennemgående elementer såsom akustiklofter med Troldekt, stilrene Designa-skabe og ensartede gulve.

Udover hovedindgangen kan man tilgå boligen direkte fra garagen, og entréen og gangarealet ligger i åben forbindelse med bryggerset. Denne fløj af hjemmet er endvidere afsat til tre værelser og et badeværelse, mens en reel soveværelsessuite med eget badeværelse samt yderligere et værelse er placeret i modsatte ende.

Værelserne fordeler sig således på hver side af køkken-alrummet, som udgør et centralt samlingssted i huset. Her strømmer sollyset på tværs, og de vældige vinduespartier løfter ligeledes sløret for udsigten til begge sider. Man kan træde direkte ud på terrassen via glasskydedøre. Køkkenet er tidløst og funktionelt, og den markante ø med bardisk indbyder til samvær omkring madlavning. Ovenpå er der et rummeligt repos, hvorfra udsigten er betagende.

### Natur i det midtjyske

Beliggenheden er frem for alt naturskøn og består af gammel skov, plantager og hedelandskaber såvel som opdyrkede marker. Samtidig ligger Sønder Felding få kilometer nord for matriklen og tilgodeser alle hverdagens behov med både indkøbsmuligheder, skole, pasningstilbud, kulturtilbud og fritidsaktiviteter. Skjern Å slynger sig gennem byen og overgår mod vest til vådområdet Skjern Enge og Ringkøbing Fjord. Herfra tilgår man også hurtigt de sublime sandstrande på Vesterhavskysten. Der er i det hele taget et væld af naturrigdomme tæt på hjemmet, heriblandt Borris Hede og Svanholm Sø, og også Åskov Golfklub er en del af nærområdet. Endelig bosætter man sig i overkommelig afstand fra de større jyske byer.

Adresse: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025

### Matrikelbetegnelse og grundareal

|               | <b>Areal</b>          | <b>Heraf vej</b> |
|---------------|-----------------------|------------------|
| Matr. nr. 29d | 118491 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |
| Areal i alt   | 118491 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup> |

### Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtigelse. Sælger oplyser om forpligtigelsen, at der ikke er

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

### Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

| <b>Bygning nr. jf. BBR</b> | <b>Areal</b>       | <b>Heraf boligareal</b> |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| Nr. 1 Hovedbygning         | 250 m <sup>2</sup> | 249 m <sup>2</sup>      |
| Nr. 2                      | 150 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>          |
| Nr. 3                      | 70 m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup>          |
| Bygningsarealer i alt      | 470 m <sup>2</sup> | 249 m <sup>2</sup>      |

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

### 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

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

### Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: kan dog forekomme

Adresse: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Boliglandbrug  
Kommune: Herning  
Matr.nr.: 29d Sønderlandet, Sdr. Felding  
BFE-nr.: 4439320  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment privat vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 2014

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

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 1.572.000,00  
Grundværdi: 345.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.257.600,00  
Grundlag for grundskyld: 4.800,00

\* 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):

Køleskab, fryseren i køkkenet, emhætte, komfur, ovn, kogeplader, opvaskemaskine, mikrobølgeovn, fluenet, gardiner

Robotplæneklipperen medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Grundareal udgør:     | 118491 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 250 m <sup>2</sup>    |
| -heraf Garage         | 63 m <sup>2</sup>     |
| Kælderareal:          | 0 m <sup>2</sup>      |
| Udnyttet tagetage:    | 62 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:     | 249 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:      | 220 m <sup>2</sup>    |
| -heraf                | 150 m <sup>2</sup>    |
| -heraf                | 70 m <sup>2</sup>     |

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 drikkevandsinteresseer og følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller vandløb på ejendommen.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinie.  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Gartneres Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ingen

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 3.200,00 Forbrug: 2.685 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2015

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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 boligskatter, 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. 1.572.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 6.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 345.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 339.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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.

... Fortsættes på side 6

Adresse: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:  |
|--------------------------|---------------|--|
| Ejendomsværdiskat        | kr. 6.413,76  | Kontantpris/udbetaling   |
| Grundskyld               | kr. 0,00      | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde  |
| Husforsikring            | kr. 9.610,80  | I alt  |
| Renovation               | kr. 2.192,50  | 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. 47,52     |  |
| Grundskyld - Erhvervsdel | kr. 1.581,48  |  |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 19.846,06 |  |

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.752 md./ 333.022 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.179 md./ 266.143 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: 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/landingsside>

Adresse: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

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 |
|----------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR KREDIT A/S | Obl.lån         | 2.094.556,49 | 2.094.556,49  | 2.094.556,49  | DKK              | 4,00               | 143.668,64    | 27,75        | 9,48 | 0                   |                             |                   |                    |

#### Købesummens fordeling:

Ejerboligen kr. 4.000.000

Jorden kr. 500.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 450.000

Købesum i alt kr. 4.950.000

#### Fordeling af købesum på andre bygninger

Tiloversbleven landbrugsbygning kr.

Tiloversbleven landbrugsbygning kr.

Andre bygninger i alt kr. 450.00

---

Adresse: Sandetvej 12, 7280 Sønder Felding  
Kontantpris: kr. 4.950.000

Sagsnr.: 50000363  
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 28.3.2025

---

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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