

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: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025



Beskrivelse:

Det tykke stråtag hviler tungt på de røde mursten. Patineringen af stenene fremhæver den lange historie, som den gamle, hyggelige gård har undergået siden 1880, hvor den blev opført, og de hvide bondehusvinduer fuldender udtrykket. Udefra får man næsten det indtryk, at ejendommen står i de originale klæder, men takket være løbende istandsættelser og ombygninger, senest i 2009, vil man opleve en elegant balance mellem nutidig komfort, moderne materialer og oprindelige detaljer. Ejendommen passer perfekt ind i nærområdet i den lille by ved navn Stauning tæt på Ringkøbing Fjord i det vestjyske.

En by i udvikling

Stauning, der er i en by i udvikling, ligger knap en kilometer fra Ringkøbing Fjord. De flade, karakteristiske landskaber med marker og enge, så langt øjet rækker, der omkranser byen, stemmer overens med de fleste forestillinger om Vestjyllands smukke, rå terræn. Kun en anelse mod syd ligger en mindre havn, som understreger forbindelsen til vandet og havet.

Byen er ganske velforsynet med de faciliteter, som der er brug for i hverdagen. Skolen ligger en smule oppe ad vejen, og der er ligeledes pasningstilbud til småbørn, et velfungerende foreningsliv og en lokal købmand. Alt sammen er inden for en radius af cirka 500 meter, mens alt, hvad man derudover måtte have brug for, kan tilgås i Skjern, som ligger knap ti kilometer mod øst.

Kombinationen af det gamle og det moderne

Gårdens særegne udtryk er, på trods af kombinationen af det moderne og det klassiske og originale, harmonisk. I det enorme opholdsrum i stueplan vil man bemærke smukke planker fra Dinesen på gulvene, og mens lyset strømmer ind gennem de høje, brede sprosser i vinduerne, så toner blotlagte dele af trækonstruktionen frem.

(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: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025

I delvis åben forbindelse med stuen ligger køkken-alrummet. Her er temaet med store lysindfald videreført og videreudviklet ved det anseelige glasparti, der er installeret i taget, ligesom den åbne etageadskillelse til førstesalen lader luft, lys og rummelighed blive de centrale elementer i rummet. Det raffinerede Bulthaup-køkken med tilhørende hvidevarer fra Gaggenau matcher fornemt stilen.

Stueetagen er i tillæg til stuen og køkken-alrummet indrettet med to værelser, et bryggers og et viktualierum, ligesom der er i hver ende af planløsningen er et badeværelse. Særligt det ene er meget stort og udført med luksuriøse detaljer, mens man på overetagen har glæde af fire regulære værelser og to møblérbare reposer. Det ene værelse har tilknyttet til walk-in-closet. De mange kvadratmeter opvarmes ved hjælp af jordvarme.

Haven med sø og mark

Ved selve gården er der anlagt fine terrasser. Fra disse har man et godt udsyn over haven, hvor store, gamle træer og en ganske anseelig sø i samspil med åbne plæner giver et parkagtigt udseende.

Jo fjernere fra huset man kommer på grunden, jo mere marklignende bliver forholdene. Der er i alt tre hektar jord, og til at understøtte de mange muligheder, som jordtilliggenet giver, er der på matriklerne ligeledes en lang række udhuse, som hver især repræsenterer et potentiale.

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 1æ	10010 m ²	160 m ²
Matr. nr. 13a	19099 m ²	397 m ²
Matr. nr. 1ø	1159 m ²	789 m ²
Areal i alt	<u>30268 m²</u>	<u>1346 m²</u>

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	249 m ²	419 m ²
Nr. 16 Udhus	1055 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>1304 m²</u>	<u>419 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen

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 ingen er.

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

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der bortforpagtes et areal på ca. 1,8 hektar. Årlig lejeindtægt er kl. 8.140 ekskl. moms.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende 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: Forefindes ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 1æ Bovsø By, Stauning m.fl.
BFE-nr.: 8427668 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1880 / 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 2.963.000,00
Grundværdi: 5.704.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.370.400,00
Grundlag for grundskyld: 4.226.400,00

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

Tilbehør:

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

Gaggenau stort køleskab, indbygget fryser, Bulthaup emhætte, Gaggenau gaskomfur, Gaggenau ovn, Gaggenau opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	30268 m ²
- heraf vej:	1346 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	249 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	170 m ²
Boligareal i alt:	419 m ²
Andre bygninger:	1055 m ²
-heraf Udhus	1055 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.3.1932 Dok om færdselsret mv Vedr 13A
21.9.1988 Dok om luftfartshindringer mv. Forprioritet
Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:
- Plan - Kommuneplan 2021 - 2033
- Plan - Kommuneplan 2025 - 2037
- Plan - Stauning
- 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 omfattet af Lokalplaner:

- Plan - Område til boligformål i Stauning by

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplaner:

- Kloakopland - ST01

Der er på ejendommen landzonetilladelse:

- Kirkebyvej 16, 6900 - Udvidelse af eksisterende stuehus

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.173,00 Forbrug: 16.177 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

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 boligskat, 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. 2.963.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 5.704.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 416.000 og grundværdi øvrig jord kr. 5.283.000.

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 5

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 12.089,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 69.312,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 26.961,48	I alt
Renovation	kr. 3.140,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 130,27	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - produktionsjord	kr. 2.995,20	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 114.628,95	m.v., grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.256 md./ 255.076 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.050 md./ 204.605 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: 25.3.2025. 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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 29460000036
Ejerudgift/md.: kr. 9.552

Dato: 25.3.2025

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:**Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.**

Ejendommen er omvurderet og skifter forventeligt ejendomskategori fra landbrugs-/skovejendom til ejerbolig eller erhvervsejendom. Dette vil kunne medføre en ændring af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Ejendommen er ikke omfattet af overgangsordningen.

Udhus:

Udhusene/udbygningerne på 1.055 m² er fordelt på følgende:

- Bygning 2, 60 m²
- Bygning 3, 320 m²
- Bygning 4, 110 m²
- Bygning 5, 110 m²
- Bygning 6, 417 m²
- Bygning 16, 18 m²
- Bygning 17, 20 m²

Købesumfordeling:

Ejerboligen kr. 3.600.000
Andre bygninger kr. 50.000
Jorden kr. 200.000

I alt: 3.850.000