

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: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025



Beskrivelse:

Omgivet af åbne vidder nær landsbyen Borris og Nationalpark Skjern Å ligger denne gennemrenoverede landejendom, hvor især hesteentusiasten får sine drømme opfyldt. Der er tale om en af Danmarks bedste islænder-træningsanlæg. Det markante kvalitetsbyggeri er nemlig spækket med faciliteter til heste, heriblandt store stalde med omtrent 30 bokse i alt samt løsdriftstalder, vaskepladser, ridehal og græsfolde med frostfrit vand. Ligeledes skal nævnes at der er hingstestation faciliteter med laboratorie og tapningsrum. Faciliteterne har EU-godkendelse.

I 2020 blev der foretaget omfattende renoveringer af en række udbygninger, og i samme omgang blev vinduerne på stuehuset udskiftet. Grunden består af lige godt 10 hektar, som hovedsageligt er udlagt til folde samt agerbrug.

Velgjort byggeri ideelt til heste

Stuehuset fremtræder i røde mursten med rødt, halvvalmet tegltag og sorte døre- og vinduesrammer. Stil, farver og materialer er gennemgående, og således matcher udtrykket også samtlige udbygninger. Indretningen i udbygningerne er funktionel for både mennesker og heste. To anseelige staldbygninger på henholdsvis 400 og 680 kvadratmeter rummer samlet set 28 bokse, én folingsboks, fire løsdriftstæde med tilhørende paddocks samt fire spiltove, to vaskepladser, et sadelrum, et laboratorium og et toilet. I forlængelse af den ene stald er der en opvarmet tilbygning med kontor, tre værelser, køkken, badeværelse og hems. Ydermere inkluderer udbygningerne en ridehal, et maskinhus og en tredobbelt carport.

På grunden er der endvidere en oplyst ovalbane, som er godkendt til WRL stævner, samt en dressurbane, en plads med fast bund til wrap foruden indhegnede græsfolde. Der er oplyste stier til og mellem foldene, og alle er med frostfrit vand.

(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: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

Moderne, lys bolig

Stuehuset blev grundigt renoveret i 2009, hvor især stueetagen stod for skud. I den forbindelse blev der installeret gulvvarme i det meste. Førstesalen blev udnyttet til beboelse i 2013 og udgør en boligenhed i sig selv med eget køkken og badeværelse. I 2020 blev hele stuehuset opgraderet med nye træ/alu vinduer.

Stueetagen er afsat til den primære beboelse og består af en stor stue, et køkken-alrum, tre værelser, et badeværelse og et bryggers med gæstetoilet. Det ene soveværelse er en reel soveværelsessuite med walk-through-closet og direkte adgang til badeværelset. Der er også et viktualierum i tilknytning til køkkenet. Sollyset strømmer ind overalt i hjemmet, og fra stuen kan man træde ud på en sydøstvendt stenterrasse, mens man fra køkkenet tilgår terrassen med aftensol på modsatte side. Ovenpå finder man fem værelser, et badeværelse, et spisekøkken og et disponibelt rum.

Fredeligt og bekvemt

Nærområdet er kendetegnet af marker, så langt øjet rækker, men få kilometer sydøst for matriklen bugter Skjern Å sig gennem landskabet lige nord for Borris Hede. Det er oplagt at ride turen til Nationalpark Skjern Å. Den stemningsfulde stationsby Borris ligger også blot et par kilometer fra hjemmet og stiller indkøbsmuligheder, skole, pasningstilbud og sportshal til rådighed. Endelig bosætter man sig i overkommelig afstand fra motorvejen og kan derfor hurtigt begive sig til de større byer i Jylland samt på Fyn og Sjælland.

Adresse: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 4a	103454 m ²	3753 m ²
Areal i alt	103454 m ²	3753 m ²

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsoptillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	148 m ²	247 m ²
Nr. 3 Stald	150 m ²	m ²
Nr. 4 Stald	530 m ²	m ²
Nr. 6 Anden bygning til landbrug mv.	720 m ²	m ²
Nr. 7 Anden bygning til landbrug mv.	559 m ²	m ²
Nr. 9 Anden bygning til landbrug mv.	375 m ²	m ²
Nr. 10 Udhus	89 m ²	m ²
Nr. 11 Anden bygning til landbrug mv.	78 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	2649 m ²	247 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

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 på egne marker. De er ikke udlejet.

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 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 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: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

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

Adresse: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.: 4a Borris Nørreland, Sdr. Borris
BFE-nr.: 9390148
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation: Stokerfyr
Opført/ombygget år: 1988 / 2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 1.518.000,00
Grundværdi: 653.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.214.400,00
Grundlag for grundskyld: 4.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	103454 m ²
- heraf vej:	3753 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	148 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	99 m ²
Boligareal i alt:	247 m ²
Andre bygninger:	2501 m ²
-heraf Stald	150 m ²
-heraf Stald	530 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	720 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	559 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	375 m ²
-heraf Udhus	89 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	78 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:
- 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 indenfor en drikkevandsinteresser.

Der er landbrugspligt på ejendommen.

Der er beskyttede sten- og jorddiger på ejendommen.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.02.1950 lbnr. 2774-59 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A, 4L, 4M Filnavn: 59_B_505
Nr. 2 lyst d. 01.11.1966 lbnr. 4627-59 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 3G evt 3AC Filnavn: 59_B_505
Nr. 3 lyst d. 25.05.1990 lbnr. 5815-59 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 59_D_61
Nr. 4 lyst d. 25.08.1993 lbnr. 7589-59 Tillægstekst Dok om elanlæg mm, Vedr 2A Filnavn: 59_A_645

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Ingen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.700,00 Forbrug: 4.027 kilo træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Stokerfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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. 1.518.000

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 653.000

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 648.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.193,44	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 25.542,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 1.046,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 961,58	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. 65,60	
Grundskyld - Erhvervsdel	kr. 3.761,28	
Skadedyr	kr. 451,91	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.021,81	

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.723 md./ 524.677 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.891 md./ 418.696 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: 26.3.2025. 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: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

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	Anden lånetype	1.703.000,00	1.703.000,00	1.387.093,50	DKK	1,00	37.466,00	24,75	5,97	0			
DLR KREDIT A/S	Obl.lån	837.946,31	837.946,31	712.463,85	DKK	0,50	69.012,33	14,75	10,47	0			
DLR Kredit A/S	Anden lånetype	398.323,64	404.035,68	398.622,75	DKK	3,40	40.377,24	14,00	8,16	0			

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.

Hestebokse:

8 hestebokse fra bygning 9 medfølger ikke i handlen.

EU Hingstestation:

Ejendommen har godkendt EU hingstestation. Godkendelsen som EU hingstestation kan ikke overføres men faciliteterne er der så man kan ansøge om at få godkendelsen.

Købesummens fordeling:

Ejeboligen kr. 2.000.000

Jorden kr. 1.300.000

Inventar kr. 400.000

Andre bygninger (fordelt på de enkelte bygninger nedenfor) kr. 4.100.000

Adresse: Debelmosevej 3, Borris, 6900 Skjern
Kontantpris: kr. 7.800.000

Sagsnr.: 50000401
Ejerudgift/md.: kr. 3.168

Dato: 26.3.2025

Købesum i alt kr. 7.800.000