

## Salgsopstilling

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

OBS! I selv vælge, hvor meget jordareal, der skal tilkøbes med, herunder både god landbrugsjord, jord til hestehold eller jagt. Der er gode udbygninger med perfekte muligheder for hestestald, maskinhal, gildesal eller hvad end I ønsker. Her får I sandt ligehaveri i denne smukke, æstetiske landejendom i fantastisk naturområde med stor bestand af dåvildt og råvildt. Har I et firma, er der rig mulighed for at anvende gården til konference, kontorareal med mulighed for lager osv.

Den gamle slægtsejendom, der er gået gennem 5 generationer, rummer unægtelig en helt særlig, sjælfuld stemning. Ejendommen er totalistandsat med respekt for den oprindelige stil og med øje for detaljen i alt fra de kvalitetssikre materialevalg til at tage naturen ind i hjemmet på allerbedste vis. Der er gulvvarme i hele huset, og det opvarmes på jordvarmeanlæg, så det fås ikke billigere i varme.

Turen rundt starter i det herlige køkken-alrum i åben forbindelse med stue, hvor wow-effekten følger med hele vejen rundt. Her er fantastisk højde til loftet, der uden tvivl kun spilles bedre af et enestående lysindfald gennem de flotte vinduespartier, hvor naturen inviteres med ind i hjemmet. Fra det herlige fællesrum er der desuden udgang til de lækre omkringliggende terrasser, hvor I sikres solspots dagen lang.

I stueplan har I 2 lækre værelser samt 2 badeværelser, hvor detaljerne og indretningen i sandhed er tro mod husets stil. Hertil er der desuden anvendeligt bryggers. På førstesalen finder I boligens 4 øvrige værelser, der samles af en åben, lys repos, der åbner ned til køkkenet. På ét af værelserne på 1. sal er der lagt rør op til, så værelset kan laves om til et badeværelse, hvis det ønskes.

Her på ejendommen kan man virkelig nyde livet og den fantastiske udsigt til egen sø og den smukke natur på ejendommen.

Ejendommen er beliggende i den charmerende landsby Stauning, og fra hjemmet har I blot 400 meter til den hyggelige Stauning Havn, 400 meter til skolen, mens den nærmeste købmand findes 300 meter inde i byen. Tilmed kan golfteknikken finpudses i Dejbjerg Golfklub kun 6 kilometer herfra.

### 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: Ann Rosenskjold



# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024





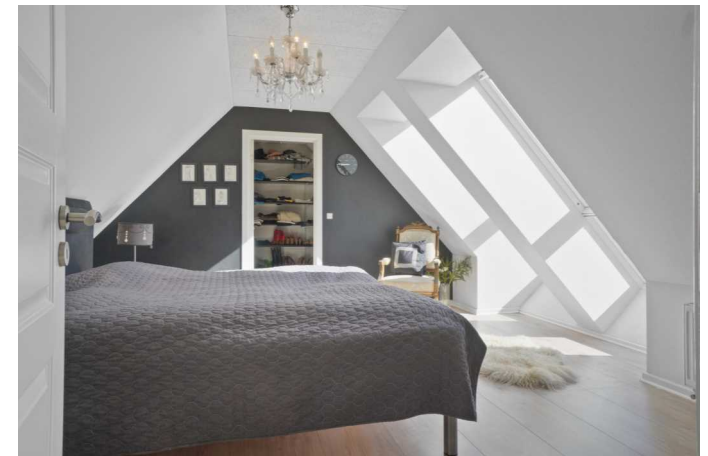
# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

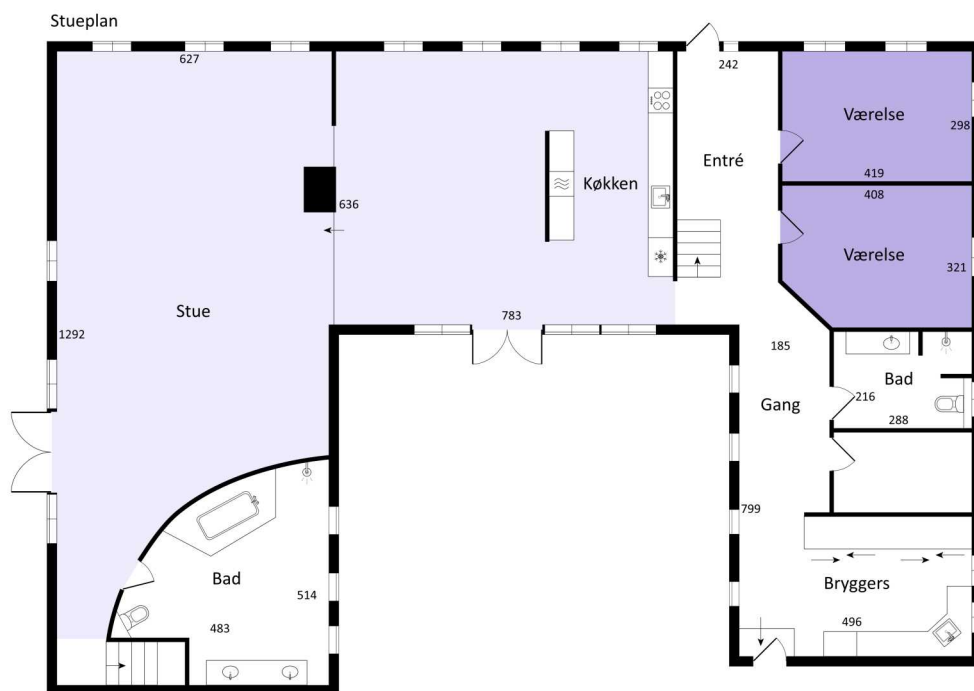
Dato: 14.06.2024



Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024

**Matrikel betegnelse og grundareal**

13 a Bovsø By, Stauning

Arealer i alt

**Areal**

1,9099 ha

1,9099 ha

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

**Bygningsarealer**

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

Nr.	Kirkebyvej	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2	Kirkebyvej 16	60 m <sup>2</sup>	
Nr. 3	Kirkebyvej 16	320 m <sup>2</sup>	
Nr. 4	Kirkebyvej 16	110 m <sup>2</sup>	
Nr. 5	Kirkebyvej 16	110 m <sup>2</sup>	
Nr. 6	Kirkebyvej 16	417 m <sup>2</sup>	
Nr. 17	Kirkebyvej 16	20 m <sup>2</sup>	
Nr. 16	Kirkebyvej 16	18 m <sup>2</sup>	

Bygningsareal i alt

1.055 m<sup>2</sup>**Besætning og beholdninger**

Der medfølger ingen.

**Vand**

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

 Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

 Ja  Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

 Ja  Nej

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

 Ja  Nej**Afløbsforhold**

Ejendommens afløb er Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: der IKKE er udstedt/varslet påbud vedr. afløbsforhold.

**Kontrakter og aftaler**

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af jagtret oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

 Ja  Nej**Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Støtteberettigede arealer på ejendommen

 Ja  Nej**Læplantning**

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

 Ja  Nej**Flyvehavre og bjørneklo**

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ingen

 Ja  Nej Ja  Nej**Momsreguleringsforpligtelse**

Momsreguleringsforpligtelse

 Ja  Nej

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Ringkøbing-Skjern
Matr.nr.:	13 a Bovsø By, Stauning
BFE-nr.:	8427668
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation:	Jordvarmeanlæg
Opført/ombygget år:	1880/2008

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1,9099 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	249 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	170 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	419 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	1.055 m <sup>2</sup>
- heraf driftsbygninger m.v.	1.055 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	3.200.000 kr.
Grundværdi:	894.200 kr.
Evt. ejerboligværdi:	945.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	361.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	933.500 kr.

\* Læs mere 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):

Opvaskemaskine - Gaggenau  
Køleskab - Gaggenau  
Ovn - Gaggenau  
Gaskomfur - Gaggenau  
Emhætte - Gaggenau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Tinglyste servitutter:**

- 04.03.1932--2391-59 Dok om færdselsret mv Vedr 13A
- 24.10.1952--904565-59 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12BO Forprioritet
- 21.04.1966--1373-59 Dok om master mv, Vedr 36
- 07.06.1966--2220-59 Dok om master mv, Vedr 16A, 16E
- 23.02.1967--758-59 Dok om sommerhus mv Vedr 12BN
- 02.09.1968--3933-59 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 328
- 14.04.1976--904566-59 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1Æ, 13A, 12BO, Forprioritet
- 25.11.1976--14369-59 Dok om oversigt mv Vedr 12AM
- 08.03.1979--3729-59 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 36, 54A, 37, 31
- 10.06.1981--7169-59 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 38, 12H
- 21.09.1988--9853-59 Dok om luftfartshindringer mv. Forprioritet
- 14.08.1990--8292-59 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1A, 13K
- 23.08.2000--13119-59 Dekl. om vandstandshævning og dyrkningsbet. m.v. for areal inden for Skjern Å Naturpro- jektet Vedr. 328 Forud for serv. og panteg. Forprioritet
- 14.11.2008--13762-59 Vedtægt for Stauning-Ganer Landvindingslag Vedr. 319 MÆR Forprioritet
- 14.03.2013--1004374469 Spildevandsledning
- 08.09.2016--1007599686 Deklaration om pumpestation

**Lokalplan:**

Sommerhusområde ved Stauning Strand

**Kommuneplaner:**

Stauning Strand

Stauning

Stauning Havn

Nr. 1 lyst d. 04.03.1932 lbnr. 2391-59 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Vedr 13A

Nr. 2 lyst d. 21.09.1988 lbnr. 9853-59 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv.

Forprioritet Filnavn: 59\_C\_232

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.173 Forbrug: 16.177,00 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarmeanlæg  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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: Energimærke C.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Jordarealer:**

Til ejendommens udbudspris kr. 3.995.000 følger et jordareal på ca. 19.099 kvm. Der er mulighed for tilkøb af mere jord, hvis det ønskes.

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)



Adresse: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 198AR-002467  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.844	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.118	I alt	kr.	4.020.850
Røttekæmpelse	kr.	124			
Husforsikring, ANSLÆT	kr.	8.000			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.910			

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/nettoydelelse 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.844 md./ 274.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.274 md./ 219.288 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: 14.06.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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: Kirkebyvej 16, Stauning, 6900 Skjern  
Kontantpris: kr. 3.995.000Sagsnr.: 198AR-002467  
Ejerudgift/md.: kr. 1.659

Dato: 14.06.2024

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:

Ingen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													