

Salgsopstilling

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om et liv tæt på naturen, hvor hverdagen kan leves i harmoni med omgivelserne? Knagmøllevej 27 i Skudstrup tilbyder netop dette. Med en beliggenhed der er ugeneret og grænser op til åbne marker, er dette hjem det perfekte tilflugtssted for naturskere.

Boligen fordeler sig på 113 kvadratmeter, fordelt på rummelige og lyse værelser, der indbyder til familieliv og hyggelige stunder. Ejendommen er placeret på en imponerende grund på 10.210 kvadratmeter, der giver plads til både afslapning og aktiviteter i det fri.

For hesteejere er dette sted en sand perle. Med 3 hestebokse og mulighed for flere, samt en god fold direkte ved ejendommen, er der ideelle forhold for at holde heste. Loftshøjden i stalden passer ikke til høje hesteracer, men er ideel til eksempelvis islændere eller andre ponytyper. Stisystemet langs Gudenåen giver fantastiske muligheder for at opleve de naturskønne omgivelser.

Familier vil værdsætte den tætte på beliggenhed til Skodborg skole og daginstitution, hvilket gør dagligdagen lettere for børnefamilier. Denne ejendom er en fremragende mulighed for dem, der ønsker at kombinere det landlige liv med nærheden til hverdagens nødvendigheder.

Knagmøllevej 27 er ikke blot en bolig, men en livsstil, hvor du kan trække dig tilbage fra hverdagens travlhed og nyde roen og naturens skønhed. En ideel ejendom for dem, der drømmer om at leve et liv med plads til både familie, dyr og hobbyer. Tag det første skridt mod dit nye liv på landet og oplev denne skjulte skat ved Gudenåen.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

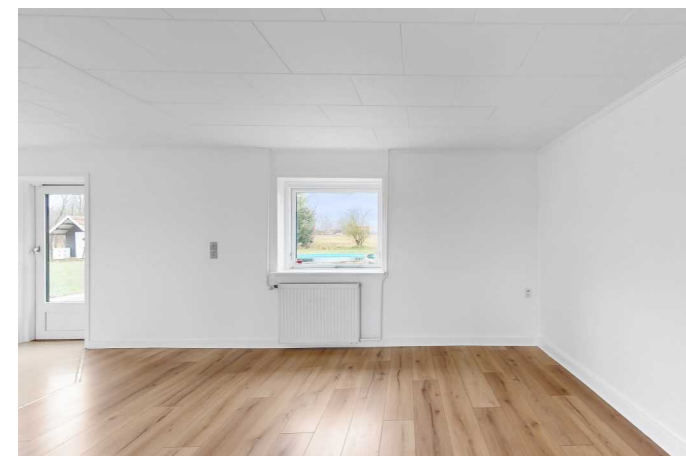
Dato: 19.04.2024



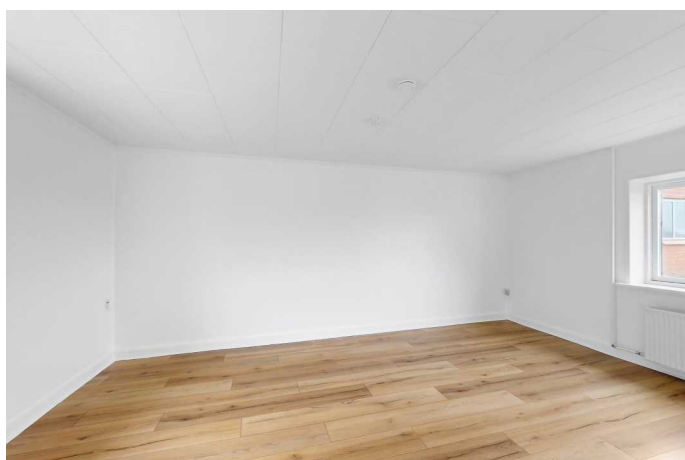
Køkken



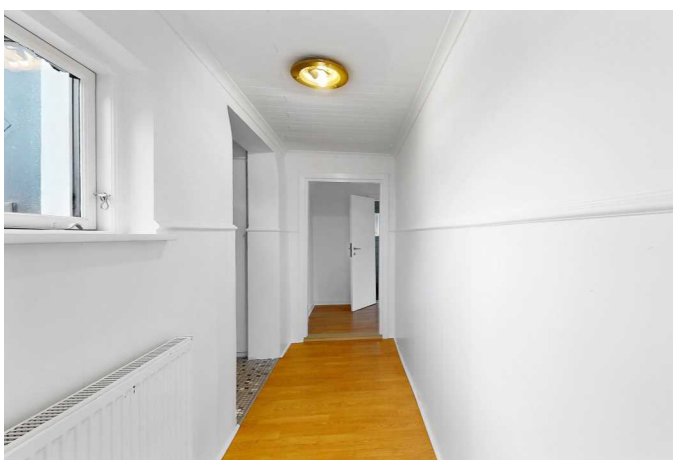
Køkken



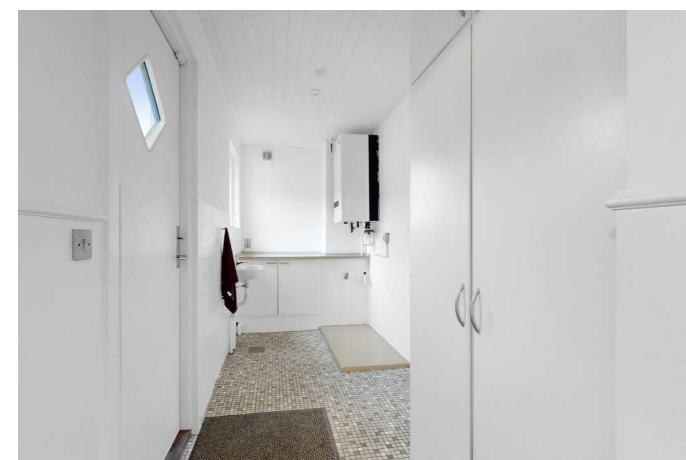
Stue



Værelse



Gang



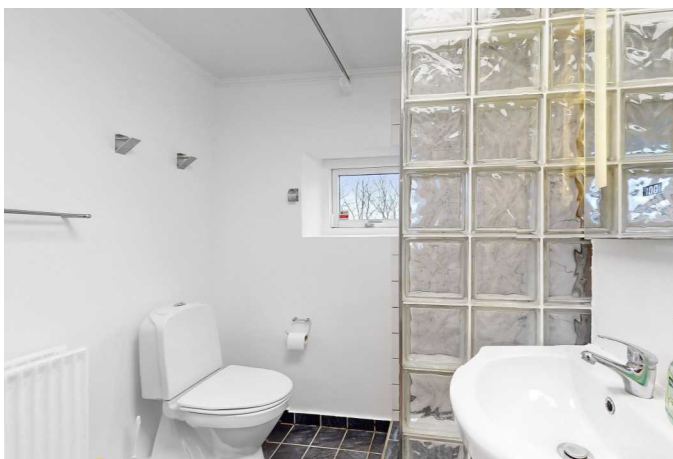
Bryggers

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

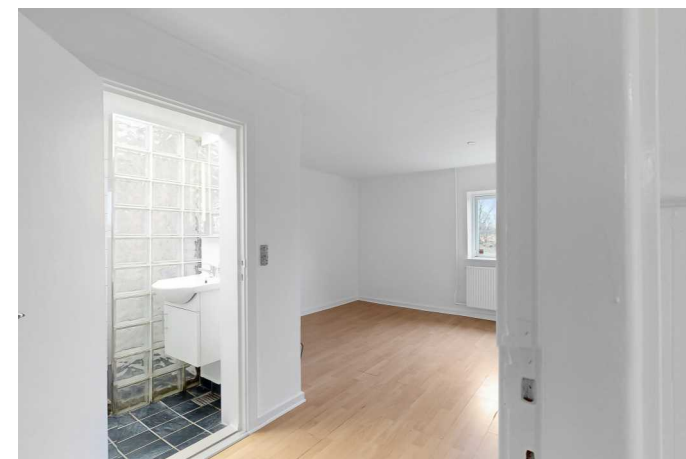
Dato: 19.04.2024



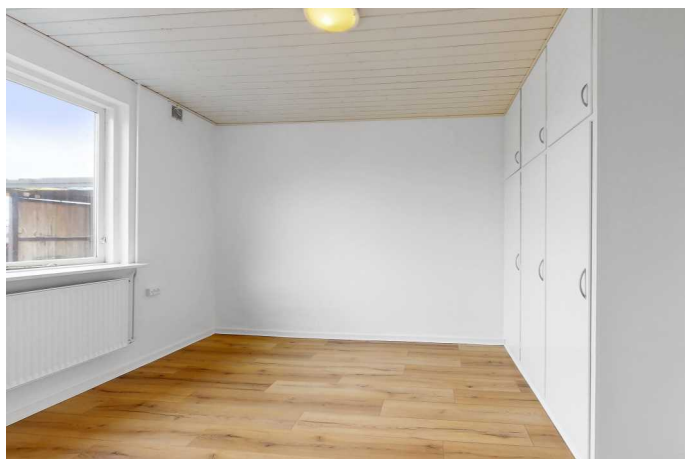
Værelse



Badeværelse



Gang



Værelse



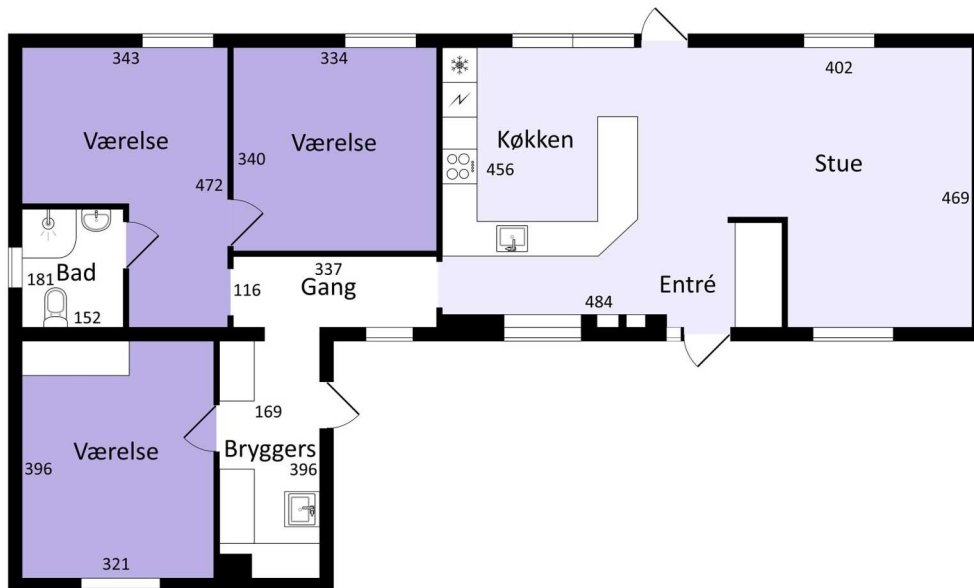
Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 26 Skudstrup, Skodborg
BFE-nr.: 8609513
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1800/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.667.000 kr.
Grundværdi: 594.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.333.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 475.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 10.210 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 199 m²
- heraf Udhus 86 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 113 m²
Andre bygninger: 288 m²
- heraf Udhus 55 m²
- heraf Udhus 72 m²
- heraf Udhus 161 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato: 23.01.2024

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Servitutter:
Der findes ingen servitutter på ejendommen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 6,70 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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

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

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	4.277	Kontantpris/udbetaling	895.000
Ejendomsværdiskat	6.801	Tinglysningsafgift af skødet	7.250
Renovation	3.402	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
Skorstensfejning	1.179	I alt	910.250
Rottebekæmpelse	193		
Husforsikring, ANSLÅET	5.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	20.851		

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.169 md./ 62.033 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.119 md./ 49.429 år v/26,39%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024
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/landingsside>

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024

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:

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

Tilbehør:
Ovn - Gram
Kogeplade - Ukendt
Emhætte - Ukendt
Køleskab - Wasco

Skabe i soveværelse og bryggers - indbygningsskabe fra 60'erne

Andre forhold af væsentlig betydning:
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.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 indeværende 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Forsikringsforhold:
det er noteret, at 60 m2 ikke er færdigjort/under ombygning. Indtil bygningerne er færdige til at tage i brug, dækker forsikringen følgende skader:
Brand, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.1,
Storm, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.4,
Sky- og tøndbrud, jf. forsikringsbetingelsernes pkr. 4.3.2,

Adresse: Knagmøllevej 27, Skudstrup, 6630 Rødding
Kontantpris: 895.000

Sagsnr.: KT-0015-4516
Ejerudgift/md.: 1.738

Dato: 19.04.2024

Ansvar, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.12,
Retshjælp, jf. forsikringsbetingelsernes pkt. 4.8.

Det er en betingelse for dækningen, at byggeprojektet opfylder byggelovgivningens regler, er godkendt af de kompetente myndigheder, og at arbejdet udføres i overensstemmelse med det godkendte projekt og sædvanlig fagmæssig praksis.

Også materialer, der er på byggepladsen og som skal monteret i bygningen, omfattes af forsikringen.

Af enhver skade dækket under pkt. 4.4 og 4.3.2 fratrækkes en selvrisiko på 10% minimum kr. 2.300 og maksimalt kr. 23.0000 (basis 1. januar 2004).

Forsikringen dækker ikke:

- indirekte skade, f.eks. huslejetab eller drifttab
- stormskade på glas og/eller erstatningsmaterialer herfor, der er ikke er anbragt på deres blivende plads.