

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding

Ejd. type	Lystejendom	Bolig m2	120
Kontantpris	595.000	Andre bygninger	312
Ejerudgift	1.976	Grund ha	1,3560
Byggear	1924	Energimærke	G

Sagsnr. **712-5084**

RealMæglerne Tøt Jensen

Søndergade 15 / 6650 Brørup / Tlf. 75381988 / www.realmaeglerne.dk/totjensen

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: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne dejlige landejendom, der byder på et boligareal på 120 kvadratmeter. Ejendommen indeholder en praktisk baggang, et lyst og indbydende køkken, et stort badeværelse samt en hyggelig opholdsstue. Herudover finder I et rummeligt soveværelse og et børneværelse, der kan danne rammen om familiens dagligdag. Førstesalen er endnu ikke helt udnyttet, og trænger til istandsættelse, men den rummer potentiale for at blive istandsat til yderligere to gode værelser.

Landbrugsbygningerne indeholder, den gamle lade- og staldbygning samt en god dobb. garagebygning som har mange anvendelsesmuligheder.

Den dejlige have omkring ejendommen er prydet med træer og buske, og en lille sø, hvilket skaber en idyllisk atmosfære.

Ejendommens beliggenhed er både rolig og naturskøn samtidig med at den tilbyder et stærkt lokalt fællesskab. I kan nyde godt af dette i det nærliggende foreningshus kun én kilometer fra boligen, hvor der er mulighed for fitnessaktiviteter samt deltagelse i den årlige byfest. Desuden ligger Rødding by blot seks kilometer væk og Vejen ti kilometer væk, hvilket gør det nemt at komme til større byer eller hurtigt nå motorvejen eller en togstation.

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.

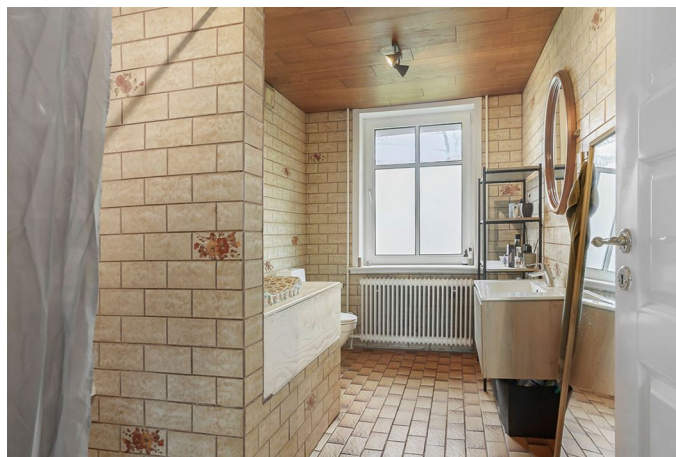
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kent Tøt Jensen

Adresse: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

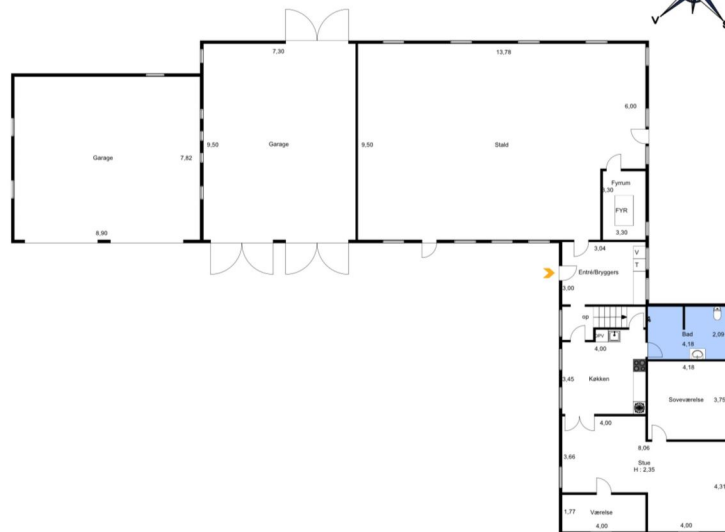
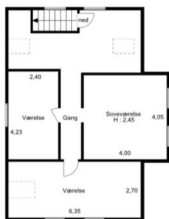


Adresse: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

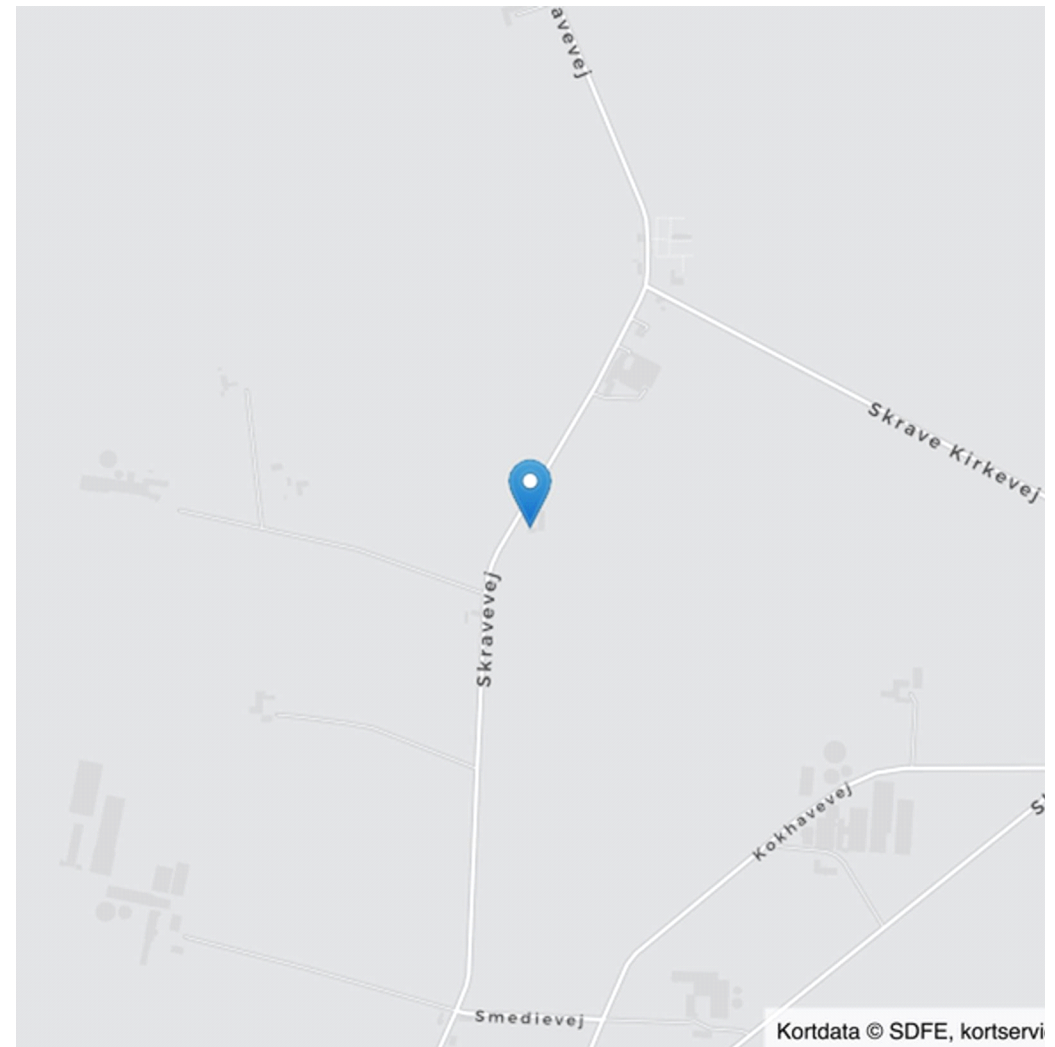
Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal
29 Langetved, Skrave	1,0000 ha
294 Langetved, Skrave	0,3560 ha
Arealer i alt	1,3560 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. Udhus	140 m ²	
Nr. Udhus	100 m ²	
Nr. Udhus	72 m ²	
Bygningsareal i alt	312 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

- Ingen

Besætning og beholdninger

- Ingen

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒ X	☐ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ X	☐ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja	☒ X	☐ Nej

Kontrakter og aftaler

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

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet	☒ X	☐ Ja	☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling)	☒ X	☐ Ja	☐ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Engjord matr. 294 Langetved, Skrave, er udlejet indtil d. 31.12.2025 - Køber skal selv kontakte lejer for nærmere aftale fremover.			

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ X ☐ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Adresse: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Lystejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejen
Matr.nr.:	294 Langetved, Skrave m.fl.
BFE-nr.:	9252294
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	786.000 kr.
Grundværdi:	357.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	628.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1,3560 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	90 m ²
- heraf Udhus	140 m ²
Kælderareal:	8 m ²
Udnyttet tagetage:	30 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Andre bygninger:	312 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	312 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se Tingbogsattesten

Nr. 1 - 28.02.1977 - Dok om pumpeledning for urensset spildevand

Nr. 2 - 02.04.2027 - Dok. om Kabelanlæg på matr 29 og 294. Genp v 1

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur/ovn, Køleskab, Emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Protector P. 488 034-1-2

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Køber skal nytegne ejendommens forsikringer -

Andre forhold af væsentlig betydning:

SKØDE:

Køber gøres opmærksom på, at sælger betaler udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse og evt. sælgerpantebrev samt handlens berigtigelse iøvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

JORD:

Sælger frasælger en del af ejendommens jord, så der bliver mindre grund tilbage til ejendomme. Landmåer er ved at udarbejde oversigtskort og areal, over grunden som medfølger. Ejendommen forventes herefter at blive reg. som nedlagt landejendom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.236 Forbrug: 81,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke G.



Adresse: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	9.330	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Husforsikring	kr.	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.400	I alt	kr.	600.450
Skorstensfejning	kr.	850			
Rottebekæmp.	kr.	130			
Ejerudgift i alt 1 år		23.710			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.340 md./ 40.080 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.657 md./ 31.879 år v/26,86%
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: 16.07.2025
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: 1/8 - 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: Skravevej 21, Langetved, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 712-5084
Ejerudgift/md.: kr. 1.976

Dato: 16.07.2025

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	531.515	531.515	431.673	DKK	1,5	28.106	26,50	4,06			Nej	

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Det er os med:

- + Intet-Salg-Intet-Salær - med garanti
- + RealSyn - digitalt tillæg til Tilstandsrapporten
- + Guldkøber - Landsdækkende køberkartotek
- + RealMatch - Facebook Boost
- + INSPIIRE Boligmagasin