

SALGSOPSTILLING

Landbrugsejendom

Tolvalenvej 5, Skovsende
7260 Sønder Omme

5.650.000 kr.



Landsted/domicilejendom med skov og Omme Å



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
12	Nøgletal
12	Ejendommen
12	Fredning / bevaringsværdig
12	Offentlig ejendomsvurdering
12	Bygninger
13	Tekniske installationer
13	Offentlige forhold / planer
13	Naturbeskyttelse
13	Miljøforhold
13	Servitutter
13	Vandforsyning
14	Forsikring
14	Energimærker
14	Bygningsrapport
Side	ØKONOMI
15	Forbrugsafhængige udgifter
15	Ejerudgifter
15	Specifikation af eksisterende prioriteter, der kan overtages på visse betingelser
15	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
15	Standardfinansiering
16	Kontantbehov ved køb
Side	TEGNINGER
17	Tegning
17	Tegning
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Landsted/domicilejendom med Skov og Omme Å

Landsted / domicilejendom med et jordtilliggende på ca. 27 ha. (276.000 m²) hovedageligt bestående af ungskov (varianter af ædle gransorter og rødgran). Optimale jagtforhold på ejendommen, der grænser op til store natur- / og skovområder.

Bygningsfaciliteterne består af gennemrenoveret stuehus og opdaterede udhuse. Faciliteterne er placeret passende tilbagetrukket (ca. 250 m) fra hovedfærdselsåren - Tarm Landevej. Herfra asfalteret tilkørselsvej til ejendommen. Hovedbygningen med den parklignende have grænsende til Omme å repræsenterer en smuk afbalanceret helhed. Der er tilladelse til at frasælge skoven på ca. 20 HA som fredsskov. I så fald vil ejendommen efterfølgende bestå af matr. 8a på godt 5,1 HA (51.218 m²).

INFRASTRUKTUR:

Ejendommen er beliggende med en afstand til 7400 Herning på ca. 40 km og 7190 Billund - med bl.a. international lufthavn - ca. 25 km.

LOKALOMRÅDET:

Kort afstand - ca. 2 km - til Sdr. omme by med indkøb, dagligvarebutikker, byggemarked, Sdr. Omme Kro, børnehave, nyrenoveret skole, samt moderne kultur- / og sportsfaciliteter med bl.a. fitnesscenter. Byen, der repræsenterer et aktivt hjørne af Billund Kommune, er kendt for et stærkt og levende lokalengagement.

BYGNINGSFACILITETER:

STUEHUS:

Markant præsenteret bygning, der fremstår i absolut god vedligeholdelsesstand. Facade med pudsede murvægge, mahogni vinduer og -døre og tag af glaseret tegl. Huset har undergået en gennemgribende renovering / opdatering over de senere år. Arbejdets udførelse repræsenterer god og solid håndværksmæssig kvalitet og med anvendelse af et udsøgt materialevalg i respekt for husets oprindelige stil og karakter. Indgangsparti via den store lyse hall med den smukt svungne trappe til 1. salen. Fra hallen adgang til stort kontor / alrum,

rummelig opholdsstue med udgang til sydvendt terrasse og via dobbeltdør forbundet med TV-/ opholdsstue. Plankegulve i alle opholdsrum. Fra opholdsstuen dobbeltdør til spisestue med åben bueforbindelse til veldisponeret køkken m. klingegulv. Herfra mellemgang / baggang til bad m. brus. Gulvvarme overalt i stueetagen.

1. salen er indrettet med repos / mellemgang over trappetårnet. I forb. hermed stort soveværelse i sydvendt karnap m. udgang til altan med panorama over omgivelserne. Endvidere 2 gode østvendte gavlværelser. Et kapitel for sig er det meget rummelige luksusbad / walk-in med bl.a. stor skabsvæg og centreret fritliggende bruseniche i åbent glasparti. I direkte forbindelse hermed forskudt hævet badekar ved sydvendt vinduesparti, hvorfra udsigten over landskabet kan nydes. Interiør og materialevalg fremstår fint indbyrdes afstemt. Klinkegulv ilagt varme. Samlet boligareal jfr. BBR-meddelelse: 230 m².

UDHUS:

Facade med pudsede murvægge og tag af Lindab Stål.

Indretning med fyrrum, vaskerum, grovkøkken samt værksted /maskinhus.

Areal jfr. BBR-medd.: 383 m² + 162 m² tagetage.

UDHUS:

Facade med pudsede letbetonsten og tag af Lindab Stål.

Indretning som ladebygning / magasin.

Areal jfr. BBR-medd.: 232 m².

UDHUS:

Facade af pudsede letbetonsten og tag af Lindab Stål.

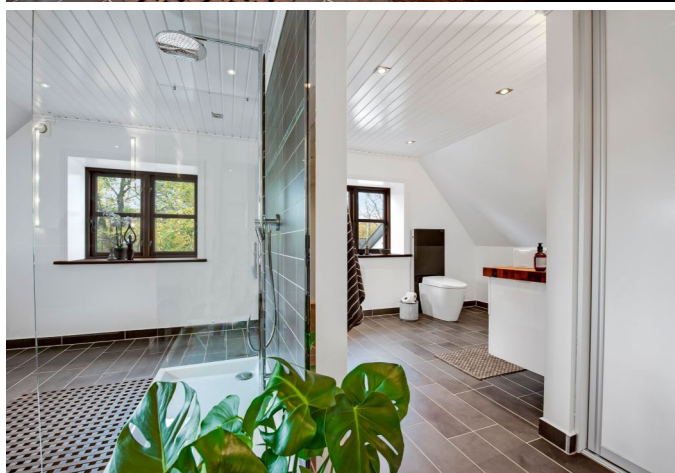
Anvendelse oplag af træpiller m.v.

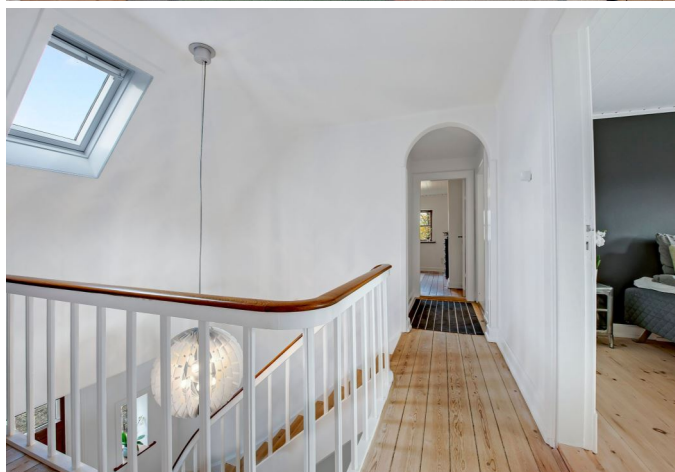
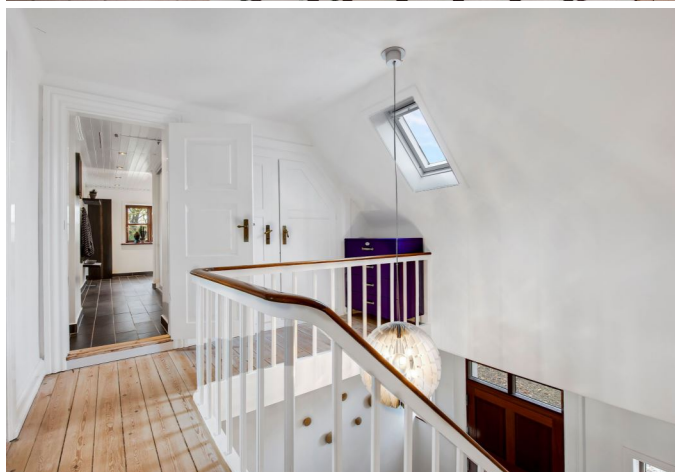
Areal jfr. BBR-medd.: 129 m².



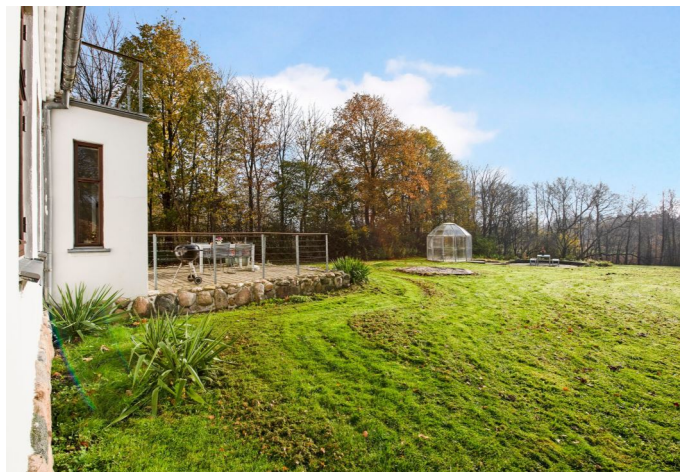












FAKTA

Nøgletal

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.650.000
Ejerudgift/mdl.	2.269
Mdl. brutto (jf. afsnittet Standardfinansiering)	30.529
Mdl. netto (jf. afsnittet Standardfinansiering)	24.862

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 juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ejendomsmægler Erling Nielsen

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
8a Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme	5,1218 ha	250 m ²
8i Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme	15,4175 ha	0 m ²
8y Juellingsholm Hgd., Sdr. Omme	7,0816 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	27,6209 ha	250 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Billund
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2019	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.450.000,00
Grundværdi	748.500,00
Stuehus, ejendomsværdi	1.281.900,00
Grundværdi stuehus	8.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	964.400,00

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Beboelse/landbrug.

Bebygget areal	140 m ²	Opført/ombygget år:	1923/1976
Boligareal	230 m ²	Etager inkl. kælder	2
Udnyttet tagetage	90 m ²	Fulde etager	1
		Antal værelser	8

Tilbehør, stuehus m.v.

Gaskomfur, mrk. Siemens

Indbygningsovn, mrk. Siemens
 Microbølgeovn, mrk. Siemens
 Emhætte, mrk. AEG
 Køle/fryseskab, mrk. Smeg
 Opvaskemaskine, mrk. Siemens
 Brændeovn

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	Areal	Opført
2 - Tolvalenvej 5 - KARTOFFELHUS Letbetonsten, Metal	129 m ²	1961
3 - Tolvalenvej 5 - KARTOFFELHUS Mursten, Fibercement herunder asbest	383 m ²	1972
4 - Tolvalenvej 5 - Ladebygning Letbetonsten, Fibercement herunder asbest	232 m ²	1961

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde Centralvarme med én fyringsenhed
 Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde Ovne til fast eller flydende brændsel

Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Naturbeskyttelse / arealer og områder

På ejendommen er følgende gældende:

Åbeskyttelseslinjer:	Ejendommen er beliggende indenfor gældende åbeskyttelseslinje
Skovbeskyttelseslinjer:	Ejendommen er beliggende indenfor gældende skovbyggelinje
Beskyttet vandløb:	På matr. 8h og 8y er beskyttet vandløb
Beskyttet natur:	På matr. 8a er beskyttet mose På matr. 8h er beskyttet sø, eng og mose På matr. 8i er beskyttet hede og eng På matr. 8y er beskyttet mose og hede

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.08.1899 Dok om bevaringspligt mv,
 Nr. 2 lyst d. 26.02.1904 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8H Filnavn: 51_I_229
 Nr. 3 lyst d. 08.04.1904 Engvandingskontrakt mv akt K78, Filnavn: 51_M_21
 Nr. 4 lyst d. 22.11.1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Filnavn: 51_Q_304
 Nr. 5 lyst d. 07.11.1964 Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv, Filnavn: 51_N_142
 Nr. 6 lyst d. 19.11.1971 Dok om byggelinier mv, Filnavn: 51_T_13
 Nr. 7 lyst d. 23.11.1981 Dok om byggelinier mv Vedr. 6PO Filnavn: 51_B_101
 Nr. 8 lyst d. 22.03.1983 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Filnavn: 51_O_328
 Nr. 9 lyst d. 04.01.1991 Dok om ret til kabelanlæg mv, Filnavn: 51_N_142
 Nr. 10 lyst d. 06.06.1997 Dok om vilkår for till til bondegårdscamping
 Nr. 11 lyst d. 04.05.1998 Dok om vandforsyning mv vedr. 4K og 13A Filnavn: 51_R_316

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Enkeltindvindingsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Bygningsbrandforsikring

Tryg Forsikring

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskadet.

Driftsbygninger:

2 - Tolvalenvej 5 - KARTOFFELHUS

Fuld- og nyværdiforsikret.

3 - Tolvalenvej 5 - KARTOFFELHUS

Fuld- og nyværdiforsikret.

4 - Tolvalenvej 5 - Ladebygning

Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus

D

Bygningsrapport

Bygningsrapport er udarbejdet den 08.06.2021 af Botjek Sydvestjylland.

ØKONOMI

Forbrugsafhængige udgifter

Årligt varmekonsum

Udgift kr.: 17.476

Udgiften er beregnet i år:

Oplysningerne stammer fra:

Forbrug:

2017

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsværdiskat	4.918
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2021	2.725
Grundskyld, stuehusværdi år 2021	148
Renovation	2.594
Rottebekæmpelse	272
Skorstensfejning	801
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	15.769
I alt	27.228

Specifikation af eksisterende prioriteter, der kan overtages på visse betingelser

Långiver/art	Restgæld	Obligations- restgæld	Kontantværdi	1. års ydelse	Realkredit type	Garanti- stillelse
DLR Kredit A/S/2% Obligationslån	3.973.000	3.973.000	3.497.885	123.163	Obligationslån	Nej
Rente Kont./pålyd.	ÅOP brutto	Restløbetid	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Optaget i valuta	Kontant regulering
2	4,15	28,75			DKK	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
	500.000

Standardfinansiering

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelse af købsaftale.

Udbetaling 285.000

Brutto ekskl. ejerudgifter 30.529 mdr./ 366.346 år Netto ekskl. ejerudgift 24.862 mdr./ 298.347 år

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 skattemæssige fradrag. Bemærk at der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansiering

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: 06.09.2022. 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. Forbehold: Udbetaling: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.529 md./ 366.346 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.862 md./ 298.347 år v/24,89%

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.

Kontantbehov ved køb

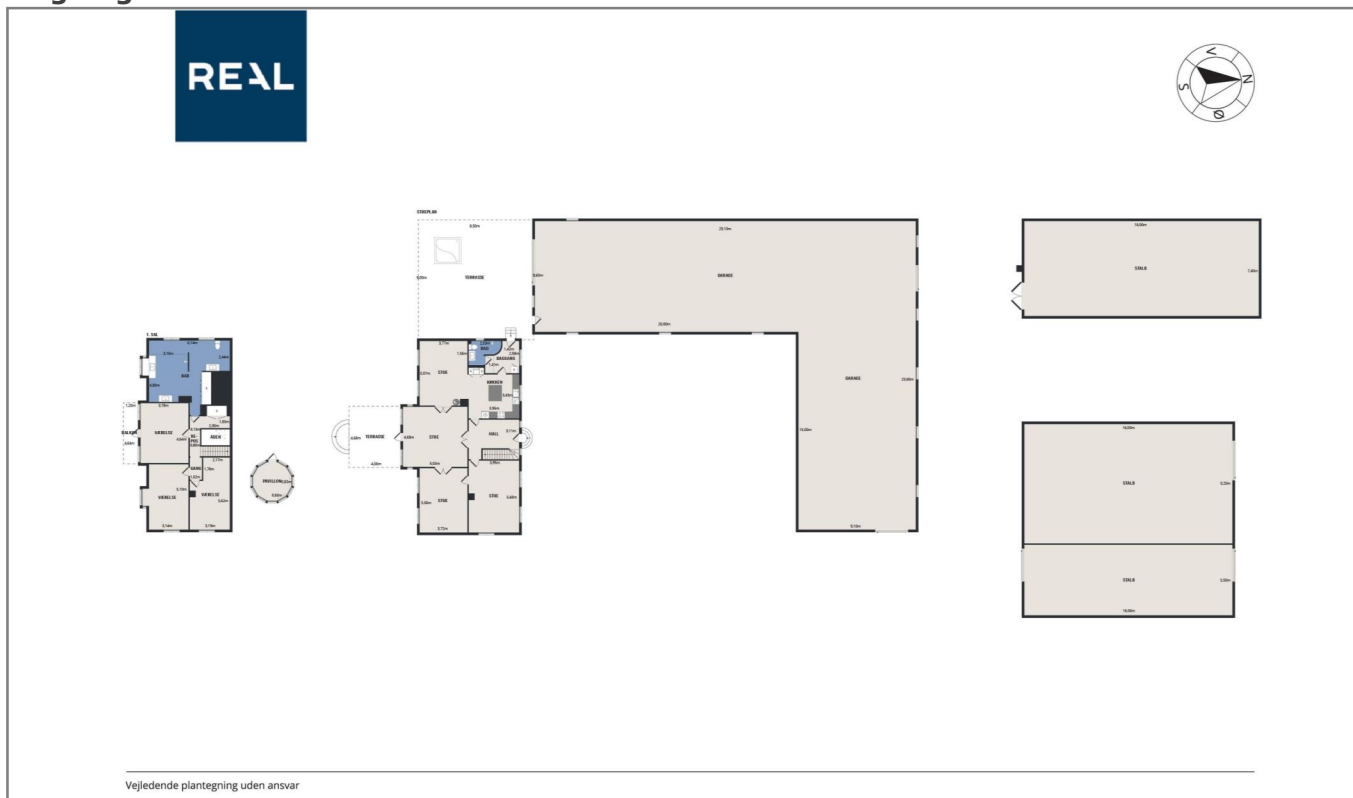
<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	5.650.000
Tinglysningsafgift, skøde	35.650
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	6.250
I alt	5.691.900

TEGNINGER

Tegning



Tegning



KONTAKTINFORMATION



Realmæglerne i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering og økonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring. Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen

EJENDOMSMÆGLER

Realmæglerne Erling Nielsen
Borgergade 24
7200 Grindsted

Telefon: 75310050
E-mail: 7200@mailreal.dk
Hjemmeside:

Kontakt

Erling Nielsen
Ejendomsmægler

E-mail: ern@mailreal.dk