

## 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: Knagsledvej 26, Ustrup, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 60906487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 16-08-2024



### Beskrivelse:

Beliggende i landlige omgivelser i Ustrup, mellem Vojens og Haderslev, finder du denne charmerende villa. Der er kort afstand til Vedsted, hvor der er købmand, børnehave og Vedsted Sø - et sted med masser af friluftsliv om sommeren, men også et sted hvor du kan nyde nogle dejlige gåture mm. Desuden er villaen beliggende med kort afstand til motorvejstil- og frakørsel.

Villaen er opført 1928 og fremstår med røde mursten, betontagsten samt vinduer med delvis energiruder/termoruder. Du får her et boligareal på 161 m<sup>2</sup> fordelt på 1½ plan. Hertil hører 23 m<sup>2</sup> flot udestue der er integreret i boligen. Desuden forefindes også en garage på 74 m<sup>2</sup>.

Villaen fremstår pæn og indflytningsklar. Stueplan byder på et bryggers/fyrrum med indgang til værelse/kontor med separat udgang. Her har du mulighed for at have en butik eller liberalt erhverv. Fra bryggerset kommer du ind i en lille gang med trappe til 1. sal. I forbindelse hermed ligger et pænt badeværelse der er holdt i lyse fliser med pænt skabsarrangement. Fra gangen kommer du videre ind i et pænt køkken med vinylgulv og skabsinventar med fyldningslåger. Fra køkkenet er der adgang til 2 stuer, der er i åben forbindelse. I stuen er der installeret en brændeovn, der kan hygges om. Fra stuen er der indgang til et værelse. Der er desuden fra stuen udgang til stor udestue med trægulv. På 1.sal træder du op på en repos, som giver adgang til 2 værelser og et gennemgangsværelse der alle er med trægulve.

Villaen er beliggende på et 1.004 m<sup>2</sup> stort grundstykke. Haven byder på et græsareal med plads til leg og boldspil. Desuden er der buske, træer og udsigt til marker.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, Statens Ejendomssalg.

Ejendommen ligger i den såkaldte 'rød zone' ved Flyvestation Skrydstrup. Læs mere her: <https://www.ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--iskrydstrup/kompensation-for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/>

### 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: Jesper Riistofte Christiansen

Adresse: Knagsledvej 26, Ustrup, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 600.000Sagsnr.: 60906487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 16-08-2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomsstype: Villa  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 112 Ustrup, Vedsted  
BFE-nr.: 5191878  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Vedsted Vandværk  
Vej: Offentlig  
Kloak: Offentlig / Separatkloakeret  
Varmeinstallation: Oliefy  
Opført/ombygget år: 1928 / 1992**Arealer \***Grundareal udgør: 1004 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg.bebyg.areal: 114 m<sup>2</sup>  
- heraf indbygget udestue: 23 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 70 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 161 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 74 m<sup>2</sup>  
- heraf garage: 74 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 740.000  
Grundværdi: 193.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 592.000  
Grundlag for grundskyld: 154.400\* Læs nærmere 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):

Alle hårde hvidevarer medfølger i handlen, men sælger garanterer ikke for funktionaliteten.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** NejKommuneplan/Rammeområde: 13.21.BE.01 Blandet bolig- og erhvervsområde  
VismarlundvejServitut nr. 1 - d. 30.06.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 25  
Servitut nr. 2 - d. 28.04.2021 Servitut om overtagelse

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Knagsledvej 26, Ustrup, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 600.000Sagsnr.: 60906487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 16-08-2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Chubb  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskaide: Ja  
Forbehold: Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 39.800 Forbrug: 3.139 liter  
Udgiften er beregnet i år: 2022  
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens 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.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:  
Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

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

Energimærkning: E

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Forsikringspræmie og renovation:**

Forsikringspræmien og renovation er anslået, da dokumenter ikke foreligger.

**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.

**Frase til salgsoptillingen – brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:**

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

*Ejendommen ligger i den såkaldte 'rød zone' ved Flyvestation Skrydstrup.*

**Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har oplyst følgende vedr. støjniveauet for ejendommene i rød zone:**

*Den røde zone omfatter et område med en støjbelastning på 55 dB gennemsnitstøj og 100 dB maksimalstøj. Der er tale om beregnet støj for det scenarie, hvor Danmarks kampflykapacitet alene udgøres af flytypen F-35 inkl. afvisningsberedskabet. For yderligere information henvises til flystøjsrapporten for Flyvestation Skrydstrup og punktberegningerne for F-35. Materialet ligger på Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses hjemmeside.*

**Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse har oplyst følgende vedr. de sundhedsmæssige konsekvenser for en beboer af ejendommene i rød zone:**

*Der er forud for loven om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering for Flyvestation Skrydstrup. Her indgår bl.a. et litteraturstudium vedr. effekten af flystøj på børns sundhed, trivsel og indlæring. Det er et element i den politiske aftale om kompensation for F-35 kampflystøj fra Flyvestation Skrydstrup, at der afsættes midler til at undersøge evt. konsekvenser af F-35 flystøj på børns indlæringsevne og sundhed samt en undersøgelse af flystøjens påvirkning af produktionsdyr. For at få belyst dette vil der blive iværksat en række tiltag, hvor*

*eksisterende viden bliver afdækket gennem bl.a. litteraturstudier og kontakt til andre nationer med F-35-kampfly. Efterfølgende vil den nærmere afgrænsning af yderligere undersøgelser i forhold til blandt andet vibrationer og lavfrekvent støj, menneskers sundhed samt påvirkning på produktionshusdyr blive fastlagt med inddragelse af naboer, interesseorganisationer og forskere. Tidshorisonten vil afhænge af undersøgelsesdesignet, og der kan blive tale om flerårige undersøgelser. For yderligere information henvises til materialet på Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelses hjemmeside, hvor blandt andet støjbekendtgørelsen, støjrapporter og miljøkonsekvensvurderingen er tilgængelig.*

**BBR:**

Bygningsarealer ifølge salgsopstillingen er fremkommet på baggrund af ejendommens BBR-ejermeddelelse.

**Olietanke:**

Sælger oplyser at der er på ejendommen forefindes en olietank jf. BBR.

Adresse: Knagsledvej 26, Ustrup, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 60906487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 16-08-2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat:	kr. 3.019,00	Kontantpris	kr.	600.000,00
Grundskyld:	kr. 881,83	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450,00
Husforsikring:	kr.	Købers andel af ejerskifteforsikring	kr.	8.309,50
Skorstensfejer - Anslået:	kr. 1.280,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået	kr.	6.250,00
Renovation:	kr. 3.390,00		kr.	
Rottebekæmpelse:	kr. 56,89		kr.	
Jordflytningsgebyr:	kr. 2,00		kr.	
Husforsikring - Anslået:	kr. 9.000,00	I alt	kr.	620.009,50
	kr.			
	kr.			
Ejerudgift i alt 1.år:	17.629,72	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		

#### 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 **ex.** ejerudgift: 3.478 md./ 41.732 år. Netto **ex** ejerudgift: 2.745 md./ 32.943 år v/ 27,25%

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: 16-08-2024. 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: 01/01-01/07 **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/landingsside>

Adresse: Knagsledvej 26, Ustrup, 6500 Vojens  
Kontantpris: kr. 600.000

Sagsnr.: 60906487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.469

Dato: 16-08-2024

**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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	----------------------------	------------------	--------------------