



Vedstedvej 1, Ustrup
6500 Vojens

Villa

Kontantpris	498.000
Udbetaling	25.000
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.:	2.887/2.282
Ejerudgifter pr. md.	1.464
Bolig m ²	159
Stue/ vær.	1/4
Byggeår	1984/1988
Grund m ²	1.289
Garage	67
Udhus	36
Energi:	E
Sag:	1940000418



Kontakt:

Liridon Ismajli
Salg & Vurdering
Mobil: 27 58 38 44
liridon.ismajli@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:

Bent Dall
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

danbolig Vojens

Ejendomsmæglere & valuar, MDE

Vestergade 13 · 6500 Vojens
Tlf. 74 54 23 00 · CVR nr. 31499925
danbolig.dk · vojens@danbolig.dk

<https://www.facebook.com/people/danbolig-Vojens/61555621234857/> · <https://www.instagram.com/danboligvojens/>

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA

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: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025



vejledende tegning uden ansvar

Beskrivelse:

Velkommen til Vedstedvej 1. Her finder I en rummelig ejendom med god have og stor garage, beliggende tæt på skønne naturområder. Både Pamhule Skov og Tørring Mølle findes mindre end 5 km. fra indkørslen.

Fra ejendommens store indkørsel kommer vi ind til en mindre entré med forbindelse til et toilet og et værelse. Fra entréen er der også adgang til det store køkken-årum, med god plads til madlavningen, samt plads til både spise- og sofaafdeling. Ligeledes har rummet nogle gode vinduer med godt lysindfald. Dertil indeholder rummet også en hyggelig brændeovn, der sikrer en behagelig temperatur. Herfra er der udgang til et rum med indbygget skab og kummefryser, og udgang til en stor udestue, der egner sig godt som selskabslokale.

Fra køkkenafdelingen er der adgang til en fordelingsgang med håndvask og plads til vaskemaskine. Fordelingsgangen giver adgang til tre gode værelser, hvoraf det ene indeholder store, indbyggede skabe. Yderligere er der forbindelse til et godt badeværelse med bruseniche samt udgang gennem bagdøren.

Udendørs finder vi en opmuret garage med adgang til et bagrum med god opbevaringsplads. Tilliggende denne er der endnu en garage opbygget i stålplader med god plads til motorcykler, cykler eller den lille bil. Rummet er også velegnet til opbevaring. Langs garagen er der også et drivhus i plast.

Den store have snor sig langs boligens vestlige, nordlige og østlige sider, og har god plads til hele familien.

Her finder I således en bolig med god opbevaringsplads, mange gode rum og stor charme med mulighed for at sætte eget præg.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, Statens Ejendomsselskab.

Ejendommen ligger i "rød zone" ved Flyvestation Skrydstrup.

Læs mere her:

<https://ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/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: Bent Dall

Adresse: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025



Adresse: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025



Adresse: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Fritliggende enfamiliehus
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 168 Ustrup, Vedsted
BFE-nr.: 5191925
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandboring
Vej: Offentlig kommunevej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1984 / 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 934.000,00
Grundværdi: 192.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 739.200,00
Grundlag for grundskyld: 153.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1289 m ²
Hovedbyg.bebyg. areal:	205 m ²
-heraf Udestue	46 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Andre bygninger:	111 m ²
-heraf Garage	67 m ²
-heraf Drivhus	8 m ²
-heraf Udhus	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.6.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 25 41_UST_25
14.6.1984 anm byrder Dok om oversigt mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger - sælger garanterer ikke for funktionsdygtigheden.

Der er opsat mobil varmepumpe som tilhører Freja Ejendomme - køber kan tilkøbe denne for 20.000,- + moms.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Chubb
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 53.700,00 Forbrug: 14.385 kWh + 0,3 ton træpiller.

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme - Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Boligskat 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.

Boligskatteformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat, 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 salgsopstilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Foreløbig vurdering for 2024

Boligbeskatningen omlægges i 2025. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2024. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2025. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 924.000.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 192.000.

Adresse: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.769,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	498.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.951,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	4.850,00
Husforsikring anslået	kr. 7.500,00	Køberrådgivning	kr.	10.000,00
Renovation jf. prisliste Provas	kr. 3.390,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500,00
Røtdebekæmpelse (2025)	kr. 120,95	I alt	kr.	520.350,00
Skorstensfejningsbidrag (2025)	kr. 831,74			
Jordflytningsgebyr (2025)	kr. 2,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.565,61			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.887 md./ 34.648 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.282 md./ 27.382 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: 15.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Vedstedvej 1, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 1940000418
Ejerudgift/md.: kr. 1.464

Dato: 20.1.2025

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:

Ingen.

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.



Velkommen hos danbolig Vojens

Hos danbolig Vojens kan du forvente et professionelt, dedikeret og empatisk hold af medarbejdere, der sikrer dig et trygt og effektivt boligsalg.

Vi har mange års erfaring og stort lokal-kendskab, hvilket betyder at vi kender markedets udvikling og kvaliteterne i dit nærmiljø. Som sælger er det altafgørende, at du føler dig tryk ved vores rådgivning og det efterfølgende salgsarbejde. Vi garanterer dig derfor et boligsalg, hvor selv den mindste detalje bliver fulgt til dørs. Danbolig Vojens er med dig fra start til slut, og vi slipper dig ikke, før nøglerne er overdraget til køberen og dokumenterne er helt på plads.

danbolig Vojens

Ejendomsmæglere & valuar, MDE

Vestergade 13 · 6500 Vojens

Tlf. 74 54 23 00 · CVR 31499925

danbolig.dk · vojens@danbolig.dk

[f https://www.facebook.com/danboligvojens](https://www.facebook.com/danboligvojens) · [i skriv selv instagram](#)

danbolig
SAMARBEJDER MED NORDEA