

Salgsopstilling

Formulærens 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 14, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris:: 395.000

Sagsnr.: 60906827
Ejerudgift/md.: 1.349

Dato: 18-01-2024



Beskrivelse:

Fin rødstensvilla som blev opført i 1958. Villaen er løbende opdateret, bl.a. med termoruder med plastrammer, og du får nogle lyse og venlige rammer. 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.

Denne villa består af velindrettede 86 m² bolig og en kælder på 52 m². Fra entréen er der adgang til et nydeligt køkken med udgang til hævet træterrasse samt et pænt og moderne toilet. I stueplan rummer villaen desuden en god og rummelig spise- og opholdsstue.

Husets 1. sal rummer repos og 2 regulære værelser. I kælderen er der badeværelse med nydeligt inventar samt 3 disponible rum og et vaskerum.

Tilhørende villaen er 1.162 m² grund. En have i en god størrelse, som primært er anlagt i græs og dermed nem at holde i hverdagen. Hævet træterrasse, hvor sommeren kan nydes samt en stor indkørsel med perlegrus.

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-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: Jesper Riistofte Christiansen

Adresse: Knagsledvej 14, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: 395.000Sagsnr.: 60906827
Ejerudgift/md.: 1.349

Dato: 18-01-2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 140 Ustrup, Vedsted
BFE-nr.: 7712465
Zonestatus: Landzone
Vand: Vedsted Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig / Separatkloakeret
Varmeinstallation: Pillefyr
Opført/ombygget år: 1958**Arealer ***Grundareal udgør: 1162 m²
- heraf vej: 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg.bebyg.areal: 57 m²
Kælderareal: 52 m²
Udnyttet tagetage: 29 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal ifølge: BBR
- af dato: 09-08-2023**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 550.000
Grundværdi: 197.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 440.000
Grundlag for grundskyld: 157.600* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** Nej

Kommuneplan/Rammeområde: 2021-2033

Servitut nr. 1 - d. 30.06.1964 Dok om luftfartshindringer mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Knagsledvej 14, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: 395.000Sagsnr.: 60906827
Ejerudgift/md.: 1.349

Dato: 18-01-2024

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 rørskade: Ja, udvidet
Forbehold: Forsikringen kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:
Udgift kr.: 22.800 Forbrug: 8,5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemeforbrug 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:
Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret Rødt hus Gult hus

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

Energimærkning: G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens afløbssystem er separeret jf. BBR

Forsikringspræmien og renovation er anslået, da dette 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.

*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. Tidshorizonten 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, støjrappporter og miljøkonsekvensvurderingen er tilgængelig.

Adresse: Knagsledvej 14, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: 395.000

Sagsnr.: 60906827
Ejerudgift/md.: 1.349

Dato: 18-01-2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Grundskyld:	1.023,12	Kontantpris: 395.000,00
Husforsikring:		Tinglysningsafgift af skødet 4.250,00
Ejendomsværdiskat:	2.244,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 5.961,50
Skorstensfejer:	1.513,53	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået 6.250,00
Renovation - Anslået:	3.390,00	
Rottebekæmpelse:	17,25	
Jordflytningsgebyr:	2,00	
Husforsikring - Anslået:	8.000,00	I alt kr. 411.461,50
Ejerudgift i alt 1.år:	16.189,90	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: 25.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 2.313 md./ 27.754 år. Netto **ex** ejerudgift: 1.826 md./ 21.914 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 18-01-2024. 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: 01/04-01/10 **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/landingsside>

Adresse: Knagsledvej 14, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris:: 395.000

Sagsnr.: 60906827
Ejerudgift/md.: 1.349

Dato: 18-01-2024

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
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	----------------------------	------------------	--------------------