

## 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: Skaus Vej 8, Over Jerstal, 6500 Vojens  
Kontantpris: 625.000

Sagsnr.: 60907040  
Ejerudgift/md.: 1.424

Dato: 25-04-2024



### Beskrivelse:

Omringet af skønne, landlige omgivelser, mødes du her af denne fine rødstensvilla. Her har du højt til loftet og naturen, samt dyrevildtet lige udenfor døren. Selvom du får en landlig beliggenhed, så har du kun få hundrede meters afstand ind til Over Jerstal by.

Du bydes indenfor til veludnyttede 133 m<sup>2</sup> bolig, samt en god kælder på 69 m<sup>2</sup>. I forbindelse med entréen har du et gæstetoilet og et køkken med inventar i naturfarver. Bevæger du dig videre har du en rummelig stue med flot trægulv, samt udgang til en dejlig udestue hvor alle årets årstider, og ikke mindst den skønne udsigt til de åbne vidder, kan nydes. Endvidere er her to værelser og et soveværelse, der alle er af god størrelse. I forlængelse af bryggerset har du et badeværelse med badekar. Kælderen rummer nogle gode disponible rum med god plads til opbevaring, samt et fyrrum.

I haven har du foruden nogle gode hyggekroge, et drivhus og plads til en køkkenhave. Dermed har du gode forudsætninger for at dyrke dine egne grønsager.

Over Jerstal er en hyggelig landsby, hvor byen gør sit for at have sociale aktiviteter. Bl.a. afholdes der årligt byfest. Byen har sin egen børnehave og skole, der spænder fra børnehaveklasse til og med 6. klasse. Det er muligt for såvel børn, unge og ældre at kunne gå til diverse fritidsaktiviteter i byens idrætshal med tilhørende sportsplads. Derudover er der anlagt en dejlig bypark med både et fint kaffehus, hvor den medbragte kaffe kan nydes, og en bålhytte, hvor man kan sidde og nyde sommeraftnerne.

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: Skaus Vej 8, Over Jerstal, 6500 Vojens  
Kontantpris: 625.000Sagsnr.: 60907040  
Ejerudgift/md.: 1.424

Dato: 25-04-2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 365 Over Jerstal, Vedsted  
BFE-nr.: 5191160  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Ejendommen skal tilsluttes off. vandforsyning  
Vej: Offentlig  
Kloak: Septiktank  
Varmeinstallation: Pillefyr  
Opført/ombygget år: 1954 / 1988**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 652.000  
Grundværdi: 185.000  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 521.600  
Grundlag for grundskyld: 148.000\* 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 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: Kommuneplan 2021-2033

Servitut nr. 1 - d. 05.09.1964 Dok om luftfartshindringer mv, Vedr. matr. 761, 762 og 763  
Servitut nr. 2 - d. 13.01.1960 Dok om forbud mod bygninger mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skaus Vej 8, Over Jerstal, 6500 Vojens  
Kontantpris: 625.000Sagsnr.: 60907040  
Ejerudgift/md.: 1.424

Dato: 25-04-2024

**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, udvidet

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 27.000

Forbrug: 8,1 ton

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 salgsopstillingens 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

Energimærkning: F

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendommens afløbssystem er septiktank jf. BBR.

Forsikringspræmien og renovation er anslået, da dokumentation for dette ikke foreligger.

**Vandforsyning:**

Det gøres opmærksom på at ejendommen skal tilsluttes offentlig vandforsyning.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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. 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.

Adresse: Skaus Vej 8, Over Jerstal, 6500 Vojens  
Kontantpris:: 625.000

Sagsnr.: 60907040  
Ejerudgift/md.: 1.424

Dato: 25-04-2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Grundskyld:	1.879,60	Kontantpris:: 625.000,00
Husforsikring:	7.000,00	Tinglysningsafgift af skødet 5.650,00
Ejendomsværdiskat:	2.660,00	Købers andel af ejerskifteforsikring 7.617,50
Skorstensfejer:	1.513,58	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået 6.250,00
Renovation - Anslået:	3.987,00	
Rottebekæmpelse:	47,81	
Jordflytningsgebyr:	2,00	
		I alt kr. 644.517,50
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	17.089,99	

#### 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: 35.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 3.852 md./ 46.227 år. Netto **ex** ejerudgift: 2.991 md./ 35.895 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: 25-04-2024. 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: 01/07-01/01 **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: Skaus Vej 8, Over Jerstal, 6500 Vojens  
Kontantpris:: 625.000

Sagsnr.: 60907040  
Ejerudgift/md.: 1.424

Dato: 25-04-2024

**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
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	----------------------------	------------------	--------------------