

# 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: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023



## Beskrivelse:

**Massiv bjælkehytte - gedigent og solidt byggeri**

**Hyggeligt poolhus til udlejning og eget brug - 14 personer**

**Indtægter pr. år på ca. kr. 321.990 til ejer**

Bygget som helårsbolig - og uden bopælspligt

## Regnskab for udlejning 2021:

Indtægter på leje (fast indtægt hvert år) kr. 230.000

Indtægter på forbrug i 2021 kr. 91.990

**Indtægter i alt kr. 321.990**

## Udgifter:

Eludgift kr. 20.842

Varmeudgift kr. 32.152

Udgift vand og spildevand kr. 22.390

Ejerudgifter kr. 24.264

Internet og TV kr. 5.844

**Udgifter i alt kr. 105.492**

**Overskud før vedligehold kr. 216.498 - forrentning 8,3 %**

Ovenstående er et overslag indeholdende faste udgifter jf. salgsopstillingen - oplysninger om udgifter er IKKE udtømmende.

## 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: Peter Warming



Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023

### Hyggeligt poolhus til udlejning og eget brug - 14 personer

#### Indtægter til ejer kr. 322.000

Udlejes gennem bureau.

Bygget og opført som helårsbolig, og har status som helårsbolig - og er uden bopælspligt. Kan således benyttes som fritidshus med mulighed for udlejning til turister. Nuværende ejer har udelukkende benyttet huset som fritidshus - udlejning og eget brug).

Massiv bjælkehytte - gedigent og solidt byggeri

5 dobbeltværelser i stuehuset - det ene med 2 ekstra køjesenge. Herudover anneks bygning med ét dobbeltværelse, badeværelse og stue. Således plads til 14 personer.

Højt beliggende med udsigt ned over marker mod Spøttrup Sø og med Limfjorden i baggrunden.

#### Regnskab for udlejning:

Indtægter på leje kr. 230.000 (af de første kr. 230.000 betales intet til udlejningsbureau - først herefter modtager bureau resten. Større sikkerhed for fast "garanti" indtægt hvert år)

Indtægter på forbrug i 2021 kr. 91.990

#### Indtægter i alt kr. 321.990

Eludgift kr. 20.842

Varmeudgift kr. 32.152

Udgift vand og spildevand kr. 22.390

Ejerudgifter kr. 24.264

Internet og TV kr. 5.844

#### Udgifter i alt kr. 105.492

Overskud før vedligehold kr. 216.498 - forrentning 8,3 %



Trelde Næsvej 236, a.  
7000 Fredericia



Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023





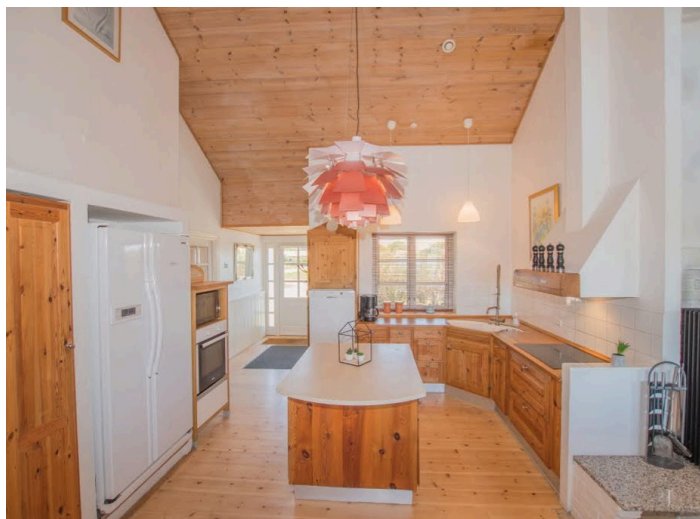
Trelde Næsvej 236, a.  
7000 Fredericia



Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023





Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Skive Kommune  
Matr.nr.: 2cc Rødding By, Rødding  
BFE-nr.: 8330829  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2000 / 2001

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Offentlig ejendomsværdi: 1.300.000,00  
Heraf grundværdi: 134.500,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.250.000,00  
Grundlag for ejendomsskat:

##### **Arealer**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Grundareal udgør:          | 1542 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge: Tingbog |                     |
| Hovedbyg.bebyg.areal:      | 219 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:               | 0 m <sup>2</sup>    |
| Udnyttet tagetage:         | 0 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:          | 279 m <sup>2</sup>  |
| Andre bygninger:           | 60 m <sup>2</sup>   |
| -heraf Anneks med bolig    | 60 m <sup>2</sup>   |
| Bygningsareal ifølge: BBR  |                     |
| - af dato: 18-02-2021      |                     |

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Grundejerforening: Nej**

##### **Servitutter:**

27.9.1974 Dok om kloak- og rensningsanlæg  
10.11.1999 Dok om bebyggelse, evt tilbageskødning ikke videresalg forinden bebyggelse  
Tinglyste servitutter:

1. 27.09.1974--970086-71 Dok om kloak- og rensningsanlæg
2. 10.11.1999--502364-71 Dok om bebyggelse, evt tilbageskødning ikke videresalg forinden bebyggelse

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Boligområde ved Frilandsvej i Rødding  
Kommuneplan: Blandet bolig og erhverv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Tilbehør:

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

type: Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger mærke:

type: Huset sælges incl. indbo - dog vil enkelte effekter ikke medfølge, gundet affektionsværdi for sælger. mærke:

- Tv kører gennem Eniig med 25 kanaler + 4K TV-Boks + Wao Web TV + FilmFavoritter - 288 pr. md.
- Internet er gennem Yousee til 597 pr. md.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.152,00 Forbrug: 42,72 Mwh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Eludgift kr. 20.842

Vand, spildevand 2021 - kr. 22.390

Internet kr. 597 pr. kvartal - i alt kr. 2.388

Tv via Eniig - 25 kanaler + 4K TV-Boks + Wao Web TV + FilmFavoritter - 288 pr md. - i alt kr. 3.456

**Samlet forbrug, TV og internet - kr. 81.228**

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Foreligger ikke endnu. C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering**

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.

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

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).





Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:   | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                   |              |
|-------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | 11.500,00 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                  | 2.595.000,00 |
| Ejendomsskat            | 2.781,00  | Tinglysningsafgift af skødet, anslået                                                                                                                                                                                   | 17.350,00    |
| Husforsikring           | 4.668,00  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                        | 14.092,00    |
| Renovation              | 4.210,00  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået                                                                                                                                                                            | 7.500,00     |
| Røtdebekæmpelse         | 153,00    | I alt                                                                                                                                                                                                                   | 2.633.942,00 |
| Skorstensfejning        | 946,00    | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. |              |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 24.258,00 |                                                                                                                                                                                                                         |              |

#### 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.086 md./ 169.027 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.301 md./ 135.613 år v/ 26,59 %

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: 6.2.2023. 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: 1/7 - 1/1. **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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Frilandsvej 12, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552  
Ejerudgift/md.: 2.022

Dato: 6.2.2023

#### 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 afgiftspantebreve 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:

#### Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art           | Realkredit-type | Restgæld   | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|------------------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Anden lånetype  | 104.400,97 | 104.400,97    | 104.667,19    | DKK              | 3,02               | 24.039,08     | 5,00         |     |                     |                             | Nej               |                    |
| REALKREDIT DANMARK A/S | Anden lånetype  | 867.000,00 | 856.861,20    | 854.470,56    | DKK              | -0,18              | 33.721,96     | 23,25        |     |                     |                             | Nej               |                    |