

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

Sagsnr.: 82PW-000552

Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022



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 - men 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.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022



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

Sagsnr.: 82PW-000552
Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022



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

Sagsnr.: 82PW-000552
 Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022



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

Sagsnr.: 82PW-000552
Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022

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 - men 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 ekstra opredning. 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.

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 %

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

Sagsnr.: 82PW-000552
Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022

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
Heraf grundværdi:	134.500
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.250.000
Grundskatteloftsværdi:	0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger, Huset sælges incl. indbo - dog vil enkelte effekter ikke medfølge, gundet affektionsværdi for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Abonnementer:

- 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen.:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af:

Forhøjelse af sikkerhed: 0

I form af:

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.

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

Sagsnr.: 82PW-000552
Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold: Fritidshusforsikring
Forsikringsselskab: Topdanmark

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.152 Forbrug: 42,726 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Varmeværk
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. 76.845

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:
Elinstallationsrapport:
Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren et.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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

Sagsnr.: 82PW-000552
Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	11.500,00	Kontantpris:	2.595.000
Ejendomsskat	2.781,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	17.350
Husforsikring	4.668,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	14.092
Renovation	4.210,00	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	7.500
Rottebekæmpelse	153,00		
Skorstensfejning	946,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	24.258,00	I alt	kr. 2.633.942

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.

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: Frilandsvej 12, Rødning, 7860 Spøttrup
Kontantpris: 2.595.000

Sagsnr.: 82PW-000552
Ejerudgift/md.: 2.022,00

Dato: 08.11.2022

Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Rentetilpas ningslån	867.000	865.340	866.898	DKK	0	9.677	8,42					
Realkredit Danmark	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	146.843	146.843	147.063	DKK	-0	23.014	2,33					