Ejendomsmæglerfirmaet
John Frandsen A/S
Ejendomsmæglere & valuarer MDE
Bredgade 4a · 7470 Karup J
Tlf. 97 10 10 10 · karup@johnfrandsen.dk
www.johnfrandsen.dk · CVR-nr.: 19752372

Salgsbudget

- ved salg af ejendommen

Sagsnr.: KAV7073
Beliggende: Stadionvej 19, 7470 Karup J
Matr.nr.: 5da Karup By, Karup
Sælger: Viborg kommune v/ Torben Nørgaard

Dato: 23-08-2017

1. Budget

1.1. Indtægter:				**Kontant**
Kontant betales			kr.	245.000,00
Indtægter i alt kontant			kr.	245.000,00

1.2. Udgifter				
Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.			kr.	
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit 2.1.			kr.	
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.			kr.	
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr			kr.	
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.			kr.	30.793,75
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. afsnit 3.1.	kr.	37.890,40		
Moms	kr.	9.472,60	kr.	47.363,00
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	kr.	21.860,00		
Moms	kr.	5.465,00	kr.	27.325,00
Ejendomsmæglerens udlæg, jf. afsnit 3.3.	kr.	1.475,00		
Moms	kr.	287,50	kr.	1.762,50
Udgifter i alt kontant			kr.	107.244,25
Budgetteret rådighedsbeløb, kontant, jf. dog afsnit 4.			kr.	137.755,75

2. Udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v.:

2.1. Indfrielse af eksisterende lån m.v.

Kreditor	Kontantlåns restgæld	Obl./pantebrevs-restgæld	pr.	kurs/dato	Indfrielsesbeløb
Indfrielser i alt Beløbet overføres til afsnit 1.2.					kr.

2.2. Diverse omkostninger	**Ekskl. moms**		**Inkl. moms**	
Sælgers andel af berigtigelsesomkostninger *anslået	kr.	7.995,00	kr.	9.993,75
½ ejerskifteforsikringspræmie *anslået	kr.	7.500,00	kr.	7.500,00
Tilstandsrapport, energimærke og el-eftersyn - 200-299 m2 *anslået	kr.	10.640,00	kr.	13.300,00
Diverse omkostninger i alt	kr.	26.135,00	kr.	30.793,75
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.				

* Beløbet er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

	Ekskl. moms	Inkl. moms
3.1. Ejendomsmæglerens vederlag, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr. 4.736,00	kr. 5.920,00
Beregne salgsbudget/provenu	kr. 6.480,00	kr. 8.100,00
Udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr. 7.520,00	kr. 9.400,00
Udarbejde udkast til købsaftale	kr. 7.264,00	kr. 9.080,00
Salgsarbejde, jvf. Formidlingsaftalens pkt. 10	kr. 7.890,40	kr. 9.863,00
Efter-salg sagsbehandling, jvf. Formidlingsaftalens pkt 10	kr. 4.000,00	kr. 5.000,00
Ejendomsmæglerens vederlag i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	kr. 37.890,40	kr. 47.363,00
3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		
Internet annoncering, jvf. Formidlingsaftalens pkt. 10	kr. 8.000,00	kr. 10.000,00
Avis-annoncering, jvf. Formidlingsaftalens pkt. 10	kr. 4.000,00	kr. 5.000,00
Fotopakke/boligfilm/plantegning, jvf. Formidlingsaftalens pkt. 10	kr. 3.800,00	kr. 4.750,00
Sociale medier markedsføring	kr. 2.560,00	kr. 3.200,00
Digital markedsføring eBolig+	kr. 3.500,00	kr. 4.375,00
Markedsføring i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	kr. 21.860,00	kr. 27.325,00
3.3. Ejendomsmæglerens udlæg, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1		
Ejendomsdatarapport (anslået)	kr. 325,00	kr. 325,00
E-nettet (ejendomsoplysninger, ejendomsskatter, evt restgæld m.v.)	kr. 495,00	kr. 618,75
EDH (Elektronisk Dokument Håndtering/e-bolighandel)	kr. 475,00	kr. 593,75
Elektronisk tingbogsattest	kr. 180,00	kr. 225,00
Udlæg i alt Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.	kr. 1.475,00	kr. 1.762,50

4. Forbehold

Rådighedsbeløbet er beregnet under forudsætning af, at ejendommen sælges på de angivne vilkår, herunder gældende kurser, gebyrer mv. Ændringer af disse - såvel på salgs- som på indfrielsestidspunktet - medfører, at rådighedsbeløbet ændres.

Beløb, som indgår i de ovennævnte beregninger til penge- eller realkreditinstitut for ydelser ved indfrielse af eksisterende lån, er et skønnet beløb. Sælger gøres opmærksom på, at der kan opstå en forskel mellem det skønnede beløb og det aktuelle beløb.
Det forudsættes, at alle beløb vedrørende ejendommen betales af sælger indtil overtagelsesdagen.

I budgettet indgår ikke:
- Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebreve og pengeinstitutlån, der indfries.
- Eventuel kurssikring af eksisterende lån.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

- Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.
- Eventuelle udgifter, som sælger skal afholde i forbindelse med at foretage arbejder eller lignende på ejendommen, som er aftalt i salgsopstillingen eller købsaftalen.
- Omkostninger i forbindelse med opsigelse af sælgers eventuelle løbende forsyningsaftaler, abonnementer m.v.
- Beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter, gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg, samt lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg, medmindre andet er oplyst.
- Der er tinglyst følgende sådanne pantehæftelser:

Pt. kendte restancer, morarenter og udlæg udgør kr. , som skal fratrækkes rådighedsbeløbet.

Anslåede beløb
* markeret beløb i afsnit 2.2. er anslået, da det rigtige beløb ikke er oplyst på tidspunktet for udarbejdelse af salgsbudgettet, eller der er tale om variable beløb vedrørende ejendomsmæglerens vederlag mv.

Evt. skat i h.t. lov om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom
Hvis ejendommen er på 1.400 m² eller derover, eller hvis sælger ikke har boet på ejendommen, mens den har haft status af en- eller tofamiliebolig eller ejerlejlighed til beboelse, er ejendommen som hovedregel ikke omfattet af "parcelhusreglen", som medfører, at salget kan ske skattefrit. Som følge heraf anbefales det sælger hos en revisor at få beregnet, hvorvidt salget er forbundet med betaling af ejendomsavanceskat og i bekræftende fald hvor meget.

Ejendommens prioritering
Sælger gøres opmærksom på, at såfremt der i formidlingsaftalens løbetid foretages ændring i ejendommens prioritering, er sælger forpligtet til at give ejendomsmægleren meddelelse herom.

På salgstidspunktet udarbejdes salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår.

Øvrige forbehold og oplysninger

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening