

Salgsbudget

- ved salg af ejendommen

Sagsnr.: 20210774

Beliggende: Tinggade 3, Løvel, 8830 Tjele

Dato: 03.12.2021

Matr.nr.: 27 h Løvel By, Løvel

BFE-nr.: 3453456

Sælger: Viborg Kommune v/ Nikoline Østergaard Nielsen

1. Budget

1.1. Indtægter:

	Kontant
Kontant betales	695.000
Indtægter i alt kontant	695.000

1.2. Udgifter:

Kontantværdi af overtagne lån, jf. afsnit 1.1.		
Indfrielse af eksisterende lån, jf. afsnit. 2.1.		0
Indfrielse af gæld vedr. kloak/vej mv.		0
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		0
Diverse omkostninger, jf. afsnit 2.2.		13.500
Ejendomsmæglerens salær, jf. afsnit 3.1	35.000	
Moms	8.750	43.750
Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. afsnit 3.2.	16.900	
Moms	4.225	21.125
Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. afsnit 3.3.	6.710	
Moms	1.596	8.306
Udgifter i alt kontant		86.681
Budgetteret rådighedsbeløb, kontant, jf. dog afsnit 4.		608.319

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
Indfrielsesgebyrer og kurtage til pantekreditorer Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån Differencerente ved straksindfrielse, max. (fradragsberettiget)					
Indfrielser i alt. Beløbet overføres til afsnit 1.2.					0

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

Sagsnr.: 20210774

Beliggende: Tinggade 3, Løvel, 8830 Tjele

Dato: 03.12.2021

2.2. Diverse omkostninger

	Ekskl. moms	Inkl. moms
* Sælgers andel af omkostninger ½ ejerskitteforsikring	6.000	6.000
* Tilstandsrapport	4.320	5.400
* Elinstallationsrapport	1.680	2.100
Diverse omkostninger i alt.	12.000	13.500
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2		

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

3. Betaling til ejendomsmægler i alt

	Ekskl. moms	Inkl. moms
3.1. Ejendomsmæglerens salær, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.		
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.		
Beregne salgsbudget/provenu.		
Udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.		
Udarbejde udkast til købsaftale.		
I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser	44.700	55.875
Kopiering/udsendelse af ejendommens dokumenter		
Fremvisning af ejendom samt kørsel		
Eftersagsbehandling		
Rekvirering af tilstandsrapport, el-tjek og energimærke		
Rekvirering af tilbud på ejerskitteforsikring		
Rabat	-9.700	-12.125
Ejendomsmæglerens salær i alt	35.000	43.750
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.

A: Upload og løbende vedligeholdelse - Nybolig.dk	2.700	3.375
B: Upload og løbende vedligeholdelse - Boligsiden.dk	2.700	3.375
C: Upload og løbende vedligeholdelse - Boliga.dk	2.700	3.375
D: Markedsføring via facebook	1.450	1.813
E: Nybolig SmartSalg - Oprettelse af kampagne	3.000	3.750
F: Annoncering i lokal boligavis	2.350	2.938
G: Aktivt Køberkartotek	2.000	2.500
Markedsføring i alt	16.900	21.125
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

3.3. Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.

Professionel fotograf inkl. professionel tekstforfatter	3.995	4.994
Medieforbrug SmartSalg - 6 uger, se muligheder for tilvalg af længere kampagneperiode	1.495	1.869
Fokusbolig - Boligsiden.dk	395	494

Sagsnr.: 20210774

Beliggende: Tinggaade 3, Løvel, 8830 Tjele

Dato: 03.12.2021

Ejendomsdatarapport	325	325
Restgældsoplysninger	500	625
Udlæg til tredjemand i alt	6.710	8.306
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

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.
- Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.
- Eventuelle renter til sælgers pengeinstitut som følge af indsættelse af beløb på indlånskonto i forbindelse med handlen (såkaldte negative indlånsrenter).
- Eventuelle udgifter, som sælger skal afholde i forbindelse med at foretage arbejder eller lignende på ejendommen, som er aftalt i salgsoptstillingen 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. 0, 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. ejendomsavancebeskatning ved salg

Hvis ejendommens samlede grundareal er på 1.400 m² eller derover, eller hvis ejendommen ikke har tjent til bolig for sælger eller sælgers husstand, mens den har haft status af en- eller tofamilieshus eller ejerlejlighed til beboelse, er ejendommen som hovedregel ikke omfattet af "parcelhusreglen", og et salg vil som udgangspunkt blive ejendomsavancebeskattet. Som følge heraf anbefales det sælger at få beregnet, hvorvidt salget er forbundet med betaling af ejendomsavanceskat og i bekræftende fald hvor meget, hos en revisor.

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

Sagsnr.: 20210774

Beliggende: Tinggaade 3, Løvel, 8830 Tjele

Dato: 03.12.2021

Tilvalg af Smart Salg

Sælger har mulighed for at tilvælge en af følgende SmartSalgs pakker i forbindelse med salg ejendommen.

_____ Power Pakken - estimeret 30.000 - 60.000 visninger, med en varighed over 12 uger. Pris 2.995,- ekskl. moms

Ved tilvalg af en af ovenstående pakke udgår medieforbrug på kr. 1495,- ekskl.. moms som anført i salgsbudgettet.
Ovenstående priser er kun gældende såfremt disse tilvælges i forbindelse opstart af salget.

SmartSalg er ikke en del af solgt eller gratis.

-