

# 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: Del af Mollerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024



## Beskrivelse:

### Landbrugs- /Hesteejendom - Visby ved Bredebro.

Der er mulighed for tilkøbe mere jord til ejendommen, hvis det ønskes. Forhør nærmere.

Virkelig flot, velholdt og indflytningsklar ejendom, beliggende højt i landskabet. Ejendommen har et tilhørende areal på ca. 3 ha, heraf ca. 1,9 ha agerjord, hvor der for dyrkningsåret 2024 er søgt EU-støtte. Resten af arealet udgør bygningsparcel og gårdsplads. Alt jorden til ejendommen er placeret med kort afstand til bygningerne.

Stuehuset har et velindrettet boligareal på 235 m<sup>2</sup>, der fremstår særdeles indbydende. For den meget pladskrævende familie er der mulighed for udnyttelse af tagetagen. Huset er af de nuværende ejere løbende moderniseret, seneste er bryggerset blevet renoveret.

Udbygningerne består af flot ridehal fra 2001 med ridebane i fuld mål og rytterstue samt bygning med stor garage, hønsehus og opbevaringsrum samt fyrrum med halmfyr. Der er en rigtig fin hestestald med 13 hestebokse og 5 spiltov som kan laves til yderligere 2 bokse samt vaskeplads og saddeletrum. I forlængelse heraf er 2 ladebygninger med yderligere 3 hestebokse og 3 løsdriftsbokse.

Ladebygningerne har rigtig god plads til halmopbevaring m.v. eller plads til yderligere flere bokse hvis det ønskes.

Garagebygningen indeholder foruden stor garage, også depotrum, hønsehus og fyrrum.

Kontakt Ole Grønnebæk hos Green Estate på 74666000 - ole@greenestate.dk ved yderligere spørgsmål eller ved fremvisning.

## 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: Ole Grønnebæk



Adresse: Del af Mollerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

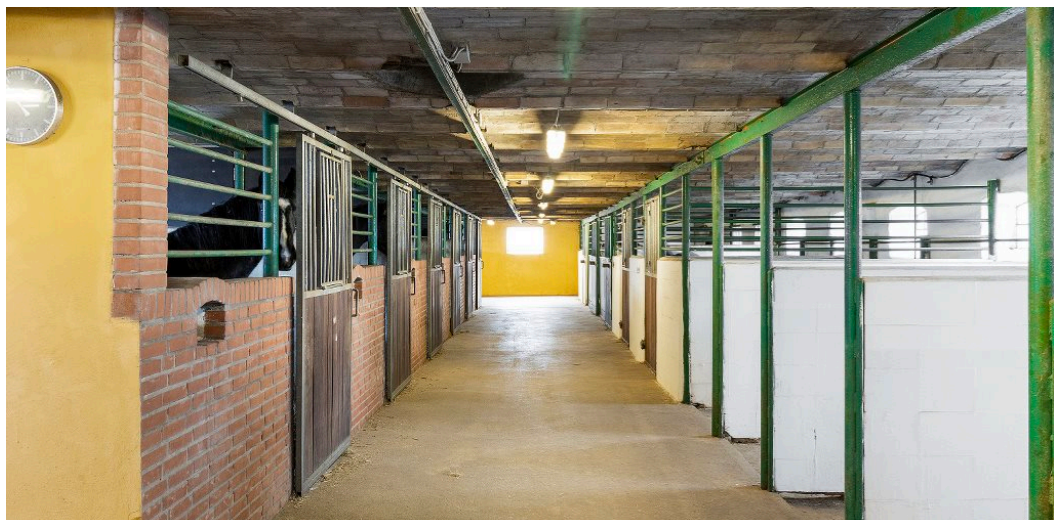




Adresse: Del af Mollerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024





Adresse: Del af Møllerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

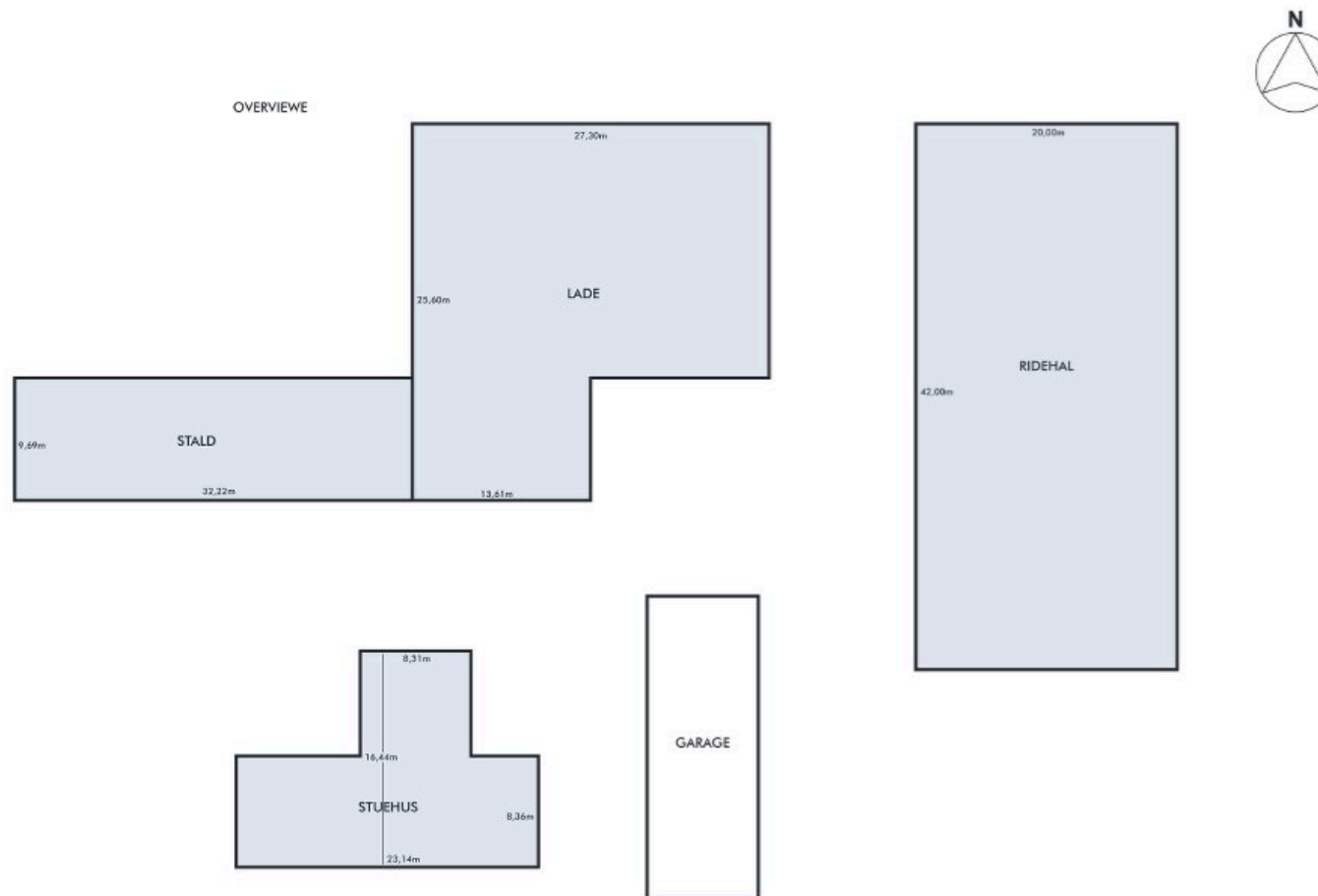


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Del af Mollerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

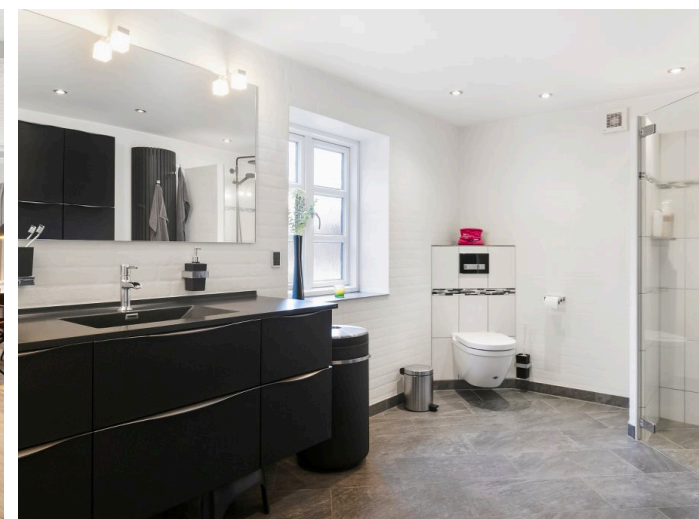
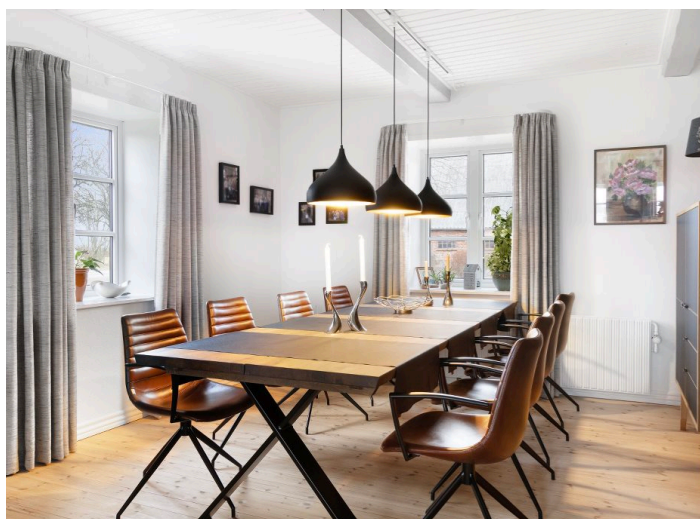
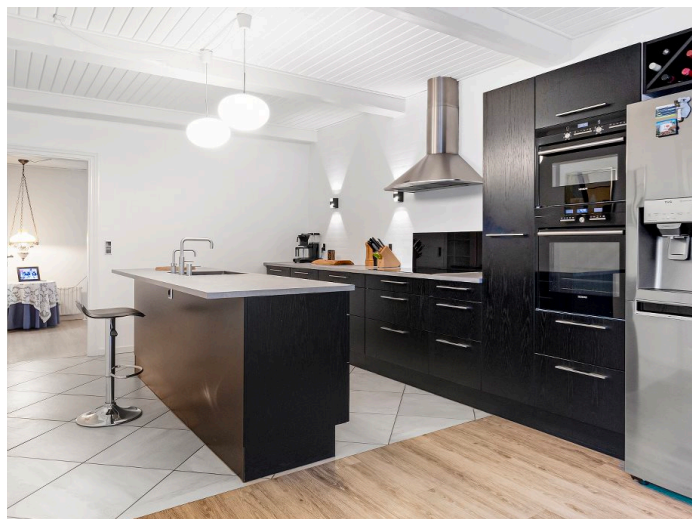
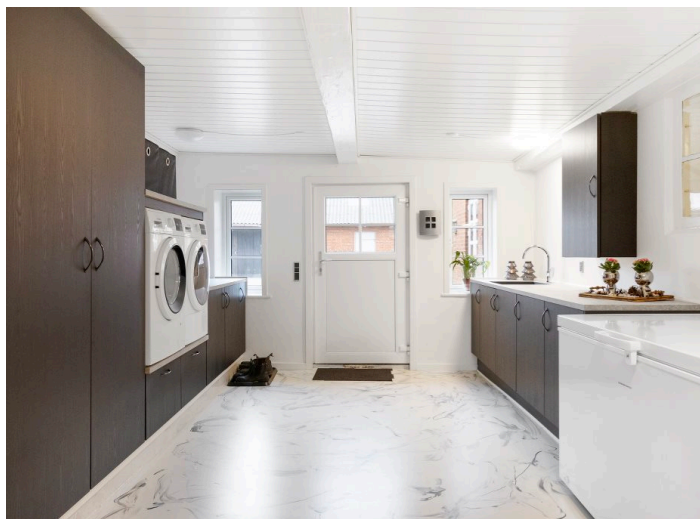


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Del af Mollerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024





Adresse: Del af Mollerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024



Adresse: Del af Møllerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Boliglandbrug  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Tønder Kommune  
Matr.nr.: del af 5 Møllerup, Visby  
BFE-nr.: 8575372  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - Halmfyr  
Opført/ombygget år: 1875 / 1985

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2023  
Ejendomsværdi: 588.000,00  
Grundværdi: 764.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 470.400,00  
Grundlag for grundskyld: 6.400,00

\* 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):

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Køleskab mærke: LG  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke: Brandt  
type: Kogeplade mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	30000 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	235 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	235 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	1940 m <sup>2</sup>
-heraf Lade til halm, hø mv.	420 m <sup>2</sup>
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	480 m <sup>2</sup>
-heraf Tiloversbleven landbrugsbygning	224 m <sup>2</sup>
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	816 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

23.03.1966 Servitut om højdebegrænsning  
30.10.1984 Servitut - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. (findes ikke i akten)  
24.04.1986 Servitut - Dok. om vindmøller mv.  
02.10.1986 Servitut - Dok. om vindmøller mv.  
04.11.1986 Servitut - Dok. om vindmøller mv.  
11.12.1987 Servitut - Dok. om vindmøller mv.  
18.02.2000 Servitut - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.  
29.06.2009 Servitut - Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

#### **Endvidere:**

Kommuneplan 2017-2029 for Tønder Kommune samt tilhørende miljørapport er vedtaget i kommunalbestyrelsen den 28. februar 2019 og offentliggøres den 10. maj 2019.

Ejendommen overtages med samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold. Sælger må ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder med mindre det anført i nærværende købsaftale og accepteret af køber ved underskrift heraf.

Ejendommens for nuværende tinglyste servitutter:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej





Adresse: Del af Møllerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.700,00 Forbrug: 13 Ton halm og 889 kWh el.

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Nej

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om boligskat (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. Boligskatte reformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet 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 senest fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

##### **Landbrugsejendom - ændret anvendelse og ejendomsvurdering Ejendom vurderet som landbrugsejendom**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på denne baggrund. Boligskatten er for dette år. Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde at ejendommen har ændret karakter, eller på et senere tidspunkt ændrer karakter til en almindelig ejerbolig, vil dette kunne have indflydelse på ejendommens boligskat. Køber opfordres til at søge egen rådgivning.

##### **Vedr. udstykning**

Køber er gjort bekendt med at ejendommen er under udstykning fra et større areal til ca. 2,9 ha. Køber skal respektere de servitutter som måtte blive pålagt ejendommen i landinspektørens servituterklæring.

Adresse: Del af Møllerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.399,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld 2023	kr. 5.045,57	Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.050,00
Husforsikring	kr. 13.021,00	I alt	kr.	2.713.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00			
Renovation	kr. 4.524,00			
Tømningsafgift septiktank anslået	kr. 700,00			
Skorstensfejning anslået	kr. 700,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 26.489,61			

#### 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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.061 md./ 180.732 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.002 md./ 144.029 år v/ 26,46 %

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 13.11.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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/landingside>



Adresse: Del af Møllerup 1, Visby, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 650000080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.207

Dato: 13.11.2024

#### 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:

Der overtages ingen 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
DLR KREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,00			0				
DLR KREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,00			0				

#### Foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

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 boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 588.000,-

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 8.000,00,-

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 764.000,-

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 756.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

#### Ejendommen er skattemæssigt værdisat ud fra følgende købesummens fordeling;

- Stuehus: kr. 1.750.000,-
- Jord og skov: kr. 695.000,-
- Driftsbygninger: kr. 250.000,-

Salgspris i alt: kr. 2.695.000,-