

Salgsbudget

Sagsnr.: 7261180

Dato: 08.01.2026

Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld

Sælger: Steffen Strand Lauridsen

Vigtig oplysning til sælger

Nærværende salgsbudget skal give sælger et overblik over hvilke indtægter og udgifter, der er forbundet med at sælge ejendommen, og herefter hvilket rådighedsbeløb sælger har tilbage.

Sælger gøres opmærksom på, at rådighedsbeløbet alene er et øjebliksbillede beregnet ud fra gældende priser, aftalevilkår mv. på tidspunktet for dokumentets udarbejdelse. Efterfølgende ændringer medfører, at rådighedsbeløbet også ændres.

Sælger gøres desuden opmærksom på, at ikke alle udgifter forbundet med salget er indregnet – enten fordi ejendomsmægleren ikke er forpligtet til at oplyse om udgifterne, fordi udgifterne ikke kan indhentes, eller fordi de kun kan indhentes med meget stor usikkerhed. Se yderligere herom i afsnit 4.

1. Budget

1.1. Indtægter:

Kontant betales	3.495.000
Indtægter i alt kontant	3.495.000

1.2. Udgifter:

Kontantværdi af overtagne lån i alt, jf. afsnit 1.1.	
Indfrielse af eksisterende lån m.v. i alt, jf. afsnit. 2.1.	0
Øvrige salgsomkostninger i alt, jf. afsnit 2.2	40.995
Betaling til ejendomsmægleren i alt (salær, markedsføring og udlæg) inkl. moms, jf. afsnit 3	63.181
Udgifter i alt kontant	104.176
Budgetteret rådighedsbeløb, kontant, jf. dog afsnit 4.	3.390.824

Sagsnr.: 7261180

Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld

Dato: 08.01.2026

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 afregningsprovision til pantekreditorer Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån Differencerente ved straksindfrielse, max. (fradragsberettiget)					
Indfrielse af eksisterende lån i alt.					0

* Udgiften hertil er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"

Beløb, som indgår i de ovennævnte beregninger vedrørende indfrielse af eksisterende lån, er skønnede beløb ud fra den angivne kurs/dato. Sælger gøres opmærksom på, at der kan opstå en forskel mellem det skønnede beløb og det aktuelle indfrielsesbeløb, hvis indfrielsen sker på et andet tidspunkt.

2.2. Øvrige salgsomkostninger

* Betaling af ½ ejerskifteforsikring	7.500
* Energimærkning	5.000
* Tilstandsrapport	6.000
* Elinstallationsrapport	2.000
Evt. Indfrielse af lån til betaling af stigning i grundskyld ansl.	
Fotopakke premium	4.995
Berigtigelse, tinglysning af skøde, refusionsopgørelse mv.	12.000
Eksklusiv boligpræsentation, 18 sider	3.500
Øvrige salgsomkostninger i alt.	40.995

Det samlede beløb overføres til afsnit 1.2.

*Udgiften hertil er anslået. Se nærmere afsnit "4. Forbehold"

Sagsnr.: 7261180

Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld

Dato: 08.01.2026

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	40.000	50.000
Rabat jf. aftale	-8.000	-10.000
Ejendomsmæglerens salær i alt	32.000	40.000
Det samlede beløb overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

	ekskl. moms	inkl. moms
3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.		
SOME Video materiale facebook og Instagram	4.400	5.500
Annoncering på Immo Scout24	5.000	6.250
Annoncering på Boligsiden	1.600	2.000
Annoncering facebook og Instagram	1.600	2.000
Dynamisk markedsføring	4.800	6.000
Markedsføring i alt	17.400	21.750
Det samlede beløb overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

	ekskl. moms	inkl. moms
3.3. Ejendomsmæglerens udlæg til tredjemand, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1.		
Cpr validering	66	83
Digital signering	66	83
Ejendomsdatarapport	105	105
E-dokumentation fra realkreditnettet	529	661
Oplysninger fra grundejerforening, ansl.	400	500
Servitut fra Rigsarkivet, timebetaling ved behov. udgift ikke medtaget		
Udlæg til tredjemand i alt	1.166	1.431
Det samlede beløb overføres inkl. moms til afsnit 1.2.		

	ekskl. moms	inkl. moms
Betaling til ejendomsmægleren i alt, jf. afsnit 3.1, 3.2 og 3.3	50.566	63.181

Sagsnr.: 7261180**Adresse:** Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld**Dato:** 08.01.2026

4. Vigtig oplysning til sælger om salgsbudgettet

Sælger gøres opmærksom på, at følgende udgifter ikke er indregnet i budgettet :

- Beløb vedr. indfrielse af gæld ifølge evt. tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg. Der er tinglyst flg. af sådanne pant hæftelser:
- Følgende beløb forbundet med indfrielsen af eksisterende lån, jf. afs. 2.1:
 - 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.
- Lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg.
- 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 sælger skal 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 evt. refusionsopgørelse, restancer og morarenter, medmindre andet er oplyst.
- Omkostninger til differencerenter, indfrielsesgebyr mv. på evt. fælleslån til (grund) ejerforening.

Pt. kendte restancer, og morarenter udgør kr. 0, som skal fratrækkes rådighedsbeløbet.

Anslåede udgifter

Udgifter markeret med * i afsnit 2.2 er anslåede, da det rigtige beløb ikke kunne fremskaffes på tidspunktet for udarbejdelse af salgsbudgettet, eller der er tale om variable beløb vedrørende ejendomsmæglerens vederlag mv.

Evt. avancebeskatning 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.

Om eventuelle ejendomsskattelån

Sælger kan have optaget ejendomsskattelån, herunder i den midlertidige indefrysingsordning, den permanente indefrysingsordning, tillægslåneordningen og/eller pensionistlåneordningen. Eventuelle ejendomsskattelån skal indfries af sælger ved ejerskifte.

Oplysninger om, hvorvidt sådanne lån er optaget, herunder eventuel restgæld, er ikke tilgængelige for ejendomsmægleren på tidspunktet for udarbejdelse af nærværende salgsbudget. Omkostninger til indfrielse af disse eventuelle lån indgår derfor ikke i salgsbudgettet, uagtet at disse omkostninger vil fragå det beregnede provenu ved salg.

Sælger vil via borger.dk og TastSelv Borger kunne se egne oplysninger om eventuelle ejendomsskattelån.

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.

Øvrige forbehold og oplysninger

Det forudsættes, at alle beløb vedrørende ejendommen betales af sælger indtil overtagelsesdagen.

Sagsnr.: 7261180**Adresse:** Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld**Dato:** 08.01.2026

Evt. indfrielsesbeløb vedr. realkreditlån, pantebreve m.v. medtaget under pkt. 2.2 er anslået, idet der ikke foreligger oplysninger om restgæld, indfrielseskurs og indfrielsesvilkår samt evt. gebyrer i forbindelse med indfrielsen. Sælger opfordres til at undersøge forholdet.

Såfremt sælger har et rentetilpasningslån, gøres sælger særligt opmærksom på, at i perioden fra lånets opsigelsesfrist og frem til at lånet er refinansieret, kan beløb til indfrielse af sælgers rentetilpasningslån ikke opgøres korrekt fra realkreditinstituttets side. Beløb hertil angivet under salgsbudgettet/provenuets pkt. 2.1 kan derfor være anslåede, hvorved salgsbudgettets/provenuet rådighedsbeløb/provenu kan vise sig at være mindre. Sælger er i øvrigt gjort opmærksom på, at lånet ikke kan indfries i samme periode. Dette er gældende, uanset om lånet skal refinansieres helt eller delvist. Sælger opfordres til at søge yderligere rådgivning herom hos sælgers pengeinstitut/kreditinstitut.

Om midlertidig indefrysning af ejendomsskat

Sælger gøres opmærksom på, at der for ejerboliger ejet af fysiske personer, som udgangspunkt sker indefrysning af stigninger i ejendomsskat (grundskyld), hvis stigningen overstiger kr. 200 pr. ejer.

Der er i nærværende salgsbudget/salgspvenu medtaget et anslået beløb til indfrielse af det indefrosne beløb for dig/jer som sælger(e) i handlen af nærværende ejendom.

Bemærk, at det indefrosne beløb forfalder til betaling efter tinglysning af skøde, uagtet hvornår en overtagelse og/eller frigivelse af købesum finder sted. Dette kan betyde, at beløbet forfalder til betaling og skal betales, inden provenuet fra handlen er til rådighed for dig/jer som sælger(e).

Bemærk endvidere, at det indefrosne grundskyldsbeløb vil stige ved fremtidige raters forfaldsdatoer, og derfor kan beløbet ved indfrielse være højere end det i nærværende salgsbudget/salgspvenu oplyste.

På salgstidspunktet udarbejdes salgspvenu på grundlag af købsaftalens vilkår.