

## Salgsopstilling

Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024



### Beskrivelse:

Drømmer du om landlig idyl med moderne bekvemmeligheder inden for rækkevidde? Borgen 4 i Rødding er en ejendom, der byder på netop dette. Med en bolig på 175 m<sup>2</sup> og en grund på hele 38.640 m<sup>2</sup>, får du her plads til at udfolde dine drømme om et liv tæt på naturen.

Denne landejendom er perfekt for familien, der ønsker at kombinere hverdagens komfort med hestehold og udendørsaktiviteter. Med fire eksisterende hestebokse og mulighed for at udvide, samt to spiltove og direkte adgang til foldene, er alt tilrettelagt for dyrevenner. Ridebanen på ca. 20x60 meter inviterer til mange timers ridning i naturskønne omgivelser.

Hjemmets hjerte er det hyggelige landkøkken med alrum, hvor familien kan samles om måltiderne og dagens oplevelser. Huset rummer desuden en værelsesafdeling med tre værelser og et soveværelse, der sikrer privatliv og plads til alle. Den indbydende udestue med udsigt til foldene er det perfekte sted at nyde en kop kaffe og se årstidernes skiften.

Beliggenheden er ideel med tæt på til både skole og sportshal via cykelsti, og offentlig transport lige ved døren. Nabo til skovbørnehaven og med mange natur- og ridestier i området, er der rig mulighed for at nyde det fri. Spøttrup Borg ligger inden for gåafstand og tilføjer et historisk pust til området.

For de praktiske behov er der en kort køretur til Skive, hvor et nyt indkøbscenter møder alle dine indkøbsbehov. Rødding by byder på alt fra slagter og dagligvarebutik til pizzeria og kro, samt et aktivt foreningsliv, der gør det let at falde til i det lokale samfund.

Borgen 4 er en ejendom, der tilbyder det bedste af to verdener: fred og ro på landet samt nem adgang til byens faciliteter. Her kan du skabe dit eget lille paradis, hvor familie, dyr og natur går op i en højere enhed.

### Vigtig information:

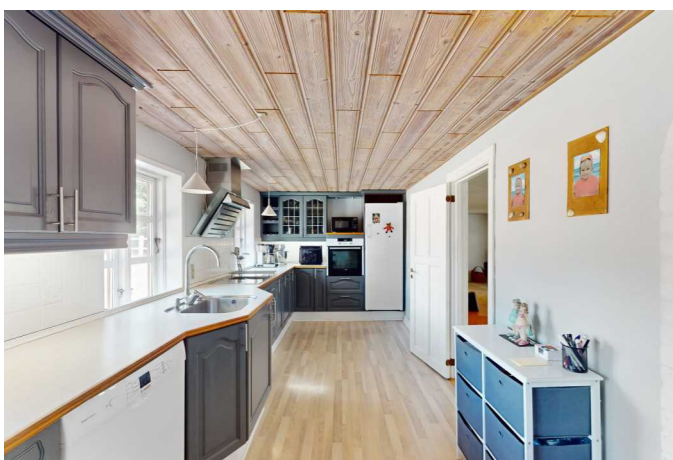
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Christensen

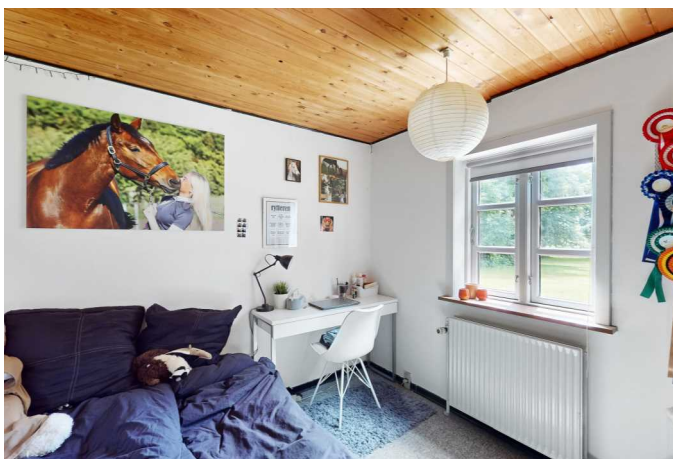
Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024



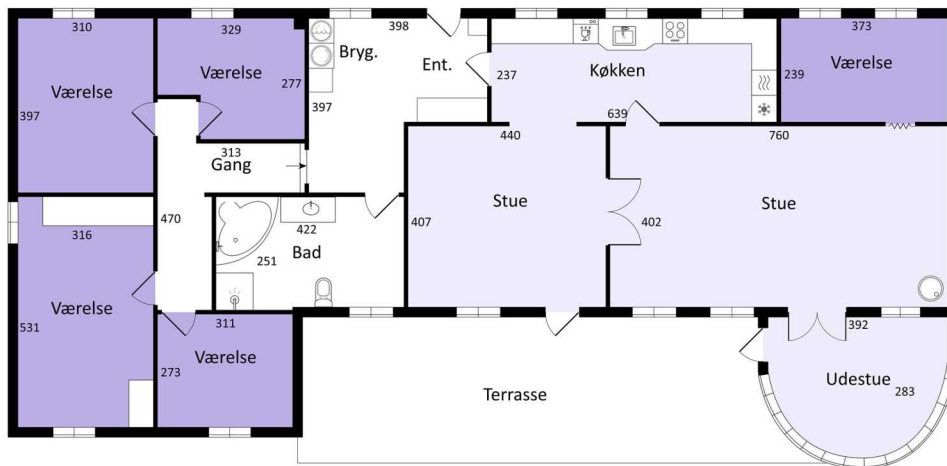
Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024



Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024

**Matrikel betegnelse og grundareal**

2 n Rødding By, Rødding

Arealer i alt

**Areal**

3,8640 ha

3,8640 ha

**Heraf vej**750 m<sup>2</sup>750 m<sup>2</sup>**Bygningsarealer**

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

**Bygning nr. jf. BBR**

Garage, carport, udhus

Nr. 7 Borgen 4

Nr. 8 Borgen 4

Nr. 9 Borgen 4

Bygningsareal i alt

**Areal**120 m<sup>2</sup>259 m<sup>2</sup>400 m<sup>2</sup>322 m<sup>2</sup>1.101 m<sup>2</sup>**Heraf boligareal****Støtteberettigede arealer (grundbetaling)**

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ X ☐ Nej**Læplantning**

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ X ☐ Nej**Øvrige tilskudsordninger**

Tilskud ydet til skovrejsning

Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ikke ydet tilskud

☐ Ja ☒ X ☐ Nej**Flyvehavre og bjørneklo**

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

**Miljøforhold**

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ikke truffet aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning eller anden organisk gødning.

☐ Ja ☒ X ☐ Nej☐ Ja ☒ X ☐ Nej**Momsreguleringsforpligtelse**

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ X ☐ Nej**Om ejendommens drift i øvrigt oplyses**

Der er ikke drift på ejendommen.

**Vand**

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☐ Ja ☒ X ☐ Nej☐ Ja ☒ X ☐ Nej☒ X ☐ Ja ☐ Nej**Afløbsforhold**

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er IKKE udstedt/varslet påbud.

**Kontrakter og aftaler**

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ikke udlejet bygninger

Om udlejning af jagtret oplyses, at der er ingen aftaler

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der er ingen fiskeret.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ikke andre aftaler om udlejning.

**Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at der er ingen forpagtningsaftaler.

☐ Ja ☒ X ☐ Nej

Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024

Ejendomsdata:  
Ejendommen

|                     |                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidslandbrug                                                   |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                                                    |
| Kommune:            | Skive                                                             |
| Matr.nr.:           | 2 n Rødding By, Rødding                                           |
| BFE-nr.:            | 9747174                                                           |
| Zonestatus:         | Landzone                                                          |
| Vand:               | Egen vandforsyning                                                |
| Vej:                |                                                                   |
| Kloak:              | Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet) |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed                                  |
| Opført/ombygget år: | 1910/1983                                                         |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2023        |
| Ejendomsværdi:               | 863.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 647.000 kr. |
| Evt. ejerboligværdi:         | 863.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 690.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 517.600 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Arealer\*

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Grundareal udgør:                        | 3,8640 ha |
| - heraf vej                              | 750 m²    |
| Hovedbyg. bebyg. areal:                  | 177 m²    |
| - heraf Heraf indbygget udestue el. lign | 12 m²     |
| Kælderareal:                             | 0 m²      |
| Udnyttet tagetage:                       | 10 m²     |
| Boligareal i alt:                        | 175 m²    |
| Andre bygninger:                         | 1.101 m²  |
| - heraf driftsbygninger m.v.             | 981 m²    |
| - heraf Udhus                            | 120 m²    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**  
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. OIS

**Kommuneplaner:**  
Kommuneplan 2024 - 2036

**Servitutter:**  
Nr. 1 lyst d. 09.05.1966 lbnr. 970034-71 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Filnavn: 71\_R\_301  
Nr. 2 lyst d. 23.09.1983 lbnr. 15895-71 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 6AG, 6C Filnavn: 71\_B\_605  
Nr. 3 lyst d. 08.12.1993 lbnr. 20166-71 Tillægstekst Dok om boringer, eftersyn, prøveudtagning mm Filnavn: 71\_R\_301

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

- Køleskab: Wasco
- Emhætte: Gram
- Indbygningsovn: Siemens
- Kogeplade: Gorenje
- Opvaskemaskine: Bosch
- Vaskemaskine: Hotpoint

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.000 Forbrug: 5.940,00 Kilo træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovn:**

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Om boligskat:**

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. Boligskattereformen 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 seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

Adresse: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024

| Ejerudgift 1. år:     |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 3.521  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 1.595.000 |
| Grundskyld            | kr. | 6.004  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 11.450    |
| Husforsikring         | kr. | 13.193 | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 1.606.450 |
| Renovation            | kr. | 3.150  | 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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Skorstensfejning      | kr. | 1.987  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Rottebekæmpelse       | kr. | 486    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 28.341 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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/nettoyldelse 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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.125 md./ 109.498 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.265 md./ 87.182 år v/26,50%  
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: 17.06.2024  
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: 1/8 - 1/2

**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: Borgen 4, Rødding, 7860 Spøttrup  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: KH-0016-5264  
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 17.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |