

### **Køb af sommerhus:**

Du/I skal finde og købe et sommerhus som ligger 1 times kørsel i bil fra København Østerbro! Du/I har et budget på 5.000 kr pr måned til udgifter (skatter, forsikring, affald, vand, el osv.) samt tilbagebetaling af lånet! I forvejen har Du/I 100.000 kr på en bankkonto som kan bruges til at købe et sommerhus! Da man ikke kan få et sommerhus for 100.000 kr må Du/I låne resten i banken!

**Budget:** 5.000 kr pr måned (til udgifter & lån)

**Indskud:** 100.000 kr (haves i forvejen)

**Afstand til Østerbro:** 1 time i bil!

### **Krav til hus:**

- 2 soveværelser+ 1 stue + køkken + bad/wc
- Evt. Brændeovn

### **Hvad skal i gøre:**

- Diskuter hvilke ting der er vigtig ved et sommerhus f.eks. tæt på strand, mulighed for at handle ind, købe is, stor have, ugenert grund osv.
- Søg på f.eks. boliga.dk eller boligsiden.dk efter et sommerhus med 3 værelser.
- Udvælg et sommerhus som ligger indenfor en radius på 1 time fra Østerbro (brug evt. google maps) som opfylder jeres krav til et sommerhus.
- Se billederne igennem for huset og vær speciel opmærksom på husets tag og ydre beklædning! Et utæt tag kan gøre huset ubeboeligt på kort tid og dermed værdiløs.
- Få tilsendt en salgsopstilling på sommerhuset og se på:
  - **Ejerudgifterne:** er de udgifter/regninger man skal betale for at have sommerhuset. Dette plejer at være Ejendomsskatter, Forsikring, Renovation (affald), Grundejerforening, Kloaktømning, Skorstensfejlning mm. Ofte mangler der udgifter som vand & elektricitet i ejerudgifterne! Dem skal i selv lægge oven i prisen. Tag udgangspunkt i følgende priser:
    - **Vand:** 500 kr pr år
    - **El:** 600 kr hvert kvartal (dvs. hver 3 måned altså 4 gang om året)Ejerudgifterne er ofte beregnet for hele året men det er mere praktisk at regne med hvad de koster hver måned!

- **Prisen for huset:** Hvis f.eks. huset koster 475.000 kr så er dette ikke det faktisk koster at købe huset! Udover købsprisen skal man nemlig også betale for skødet (dokument staten laver så man se hvem der ejer huset), Advokatsalær, Ejerskifteforsikring mm. Dvs. prisen kan meget vel ende op på 490.000 kr! Dette skal fremgå af salgsopstillingen.
- Evt. få en tilstandsrapport på huset og se om der er for mange K3 (slem skade på huset)
- Find ud af hvor mange penge man skal låne for at købe huset (I har 100.000 kr i forvejen!).  
**HUSK:** salgsprisen som ejendomsmægleren skriver på sin hjemmeside er altid til forhandling. Dvs. at ofte forventes at man skal prutte om prisen med mindre den er sat skarpt - dvs. meget billig.
- Beregn hvad det vil koste at låne pengene i banken. Beregn den månedlige ydelse vha. annuitetslåne formlen som kan findes på regneregler.dk bl.a. I formlen sættes følgende parametre:

$$ydelse = Hovedstol * \frac{rente}{1 - (1 + rente)^{-ter \ min}}$$

- **Hovedstol:** Det beløb som skal lånes!
- **Rente:** sættes til 3,5 % som indtastes som 0,035
- **Terminer:** antal år = 30 år!
- **Ydelsen:** det beløb man skal tilbagebetale hvert år!

Man kan med fordel tage ydelsen og dividere med de 12 måneder! På denne måde får man hvad man skal betale pr måned!

- Stil et budget op over udgifter til sommerhuset - altså ejerudgifter + lån! Disse udgifter må ikke overstige 5.000 kr pr måned!

Fremlæg jeres sommerhus for resten af klassen!



**Eksempel:** Tjørnevænget 3, Ølsted Strand, 3310 Ølsted

**Data fra Boliga.dk:**

Bolig: 63 m<sup>2</sup> (størrelsen af boligen)

Grund: 714 m<sup>2</sup> (størrelsen af grunden)

Bygget: 1953

Ejerudgifter: 1.415 kr pr måned (kan også ses i salgsoptillingen)

Kvmpris: 11.031 kr (fortæller hvad en m<sup>2</sup> koster at købe!)

Liggetid: 1.014 dage (jo højere jo større er sandsynligheden for at prisen kan pruttes ned!)

**Offentlige oplysninger om Tjørnevænget 3:**

Off. vurdering 2014 - ejendomsværdi 770.000 kr

Off. vurdering 2014 - grundværdi 228.600 kr.

Dvs. at staten vurderer værdien af sommerhuset til 998.600 kr men den sælges til 695.000 kr!

**Prisændringer**

25-04-2013 950.000 » 845.000 kr -11%

04-02-2014 845.000 » 795.000 kr -6%

17-07-2014 795.000 » 695.000 kr -13%

Huset er allerede sat meget ned - og spørgsmålet er hvor langt ned den mere kan sættes ned?

**Tidligere salgspriser**

15-04-2004 Alm. frit salg 735.000 kr

Sælger har selv købt i 2004 og taber altså formodentlig penge på salget!

**Fra salgsopstillingen:**

**Ejerudgift 1. år:**

Ejendomsskat 4.665

Husforsikring 2.500

Ejendomsværdiskat 3.990

Renovation 2.725

Grundejerforening 1.100

Skorstensfejning 700

Rottebekæmpelse 50

Tømning af tank 625

Spildevand 619

I alt: 16.974 kr pr år

Herudover skal lægges  $500 \text{ kr} + 4 * 600 \text{ kr} + 16.974 = 19.874 \text{ kr}$

Dette bliver 1656 kr pr måned!

**Kontantbehov ved køb:**

Kontantpris/udbetaling 695.000 kr

Tinglysningsafgift af skødet 5.860

Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået 10.000

I alt 710.860

**Lån:**

Da man har 100.000 kr i forvejen skal man låne 610.860 kr

Hvis man sætter dette ind i annuitetsformlen fås:

$$ydelse = 610.860 * \frac{0,035}{1 - (1 + 0,035)^{-30}} = 33213 \text{ kr pr år}$$

Dette giver  $33213 / 12 = 2768 \text{ kr pr måned}$ .

**Samlede udgifter:**

Er da  $1.656 \text{ kr} + 2.768 = 4424 \text{ kr pr måned}$ !

Dvs. at huset kan betales med under 5.000 kr om måneden så det kan godt lade sig gøre!