

## CERVO

KONGENSGADE 39

5000 Odense C

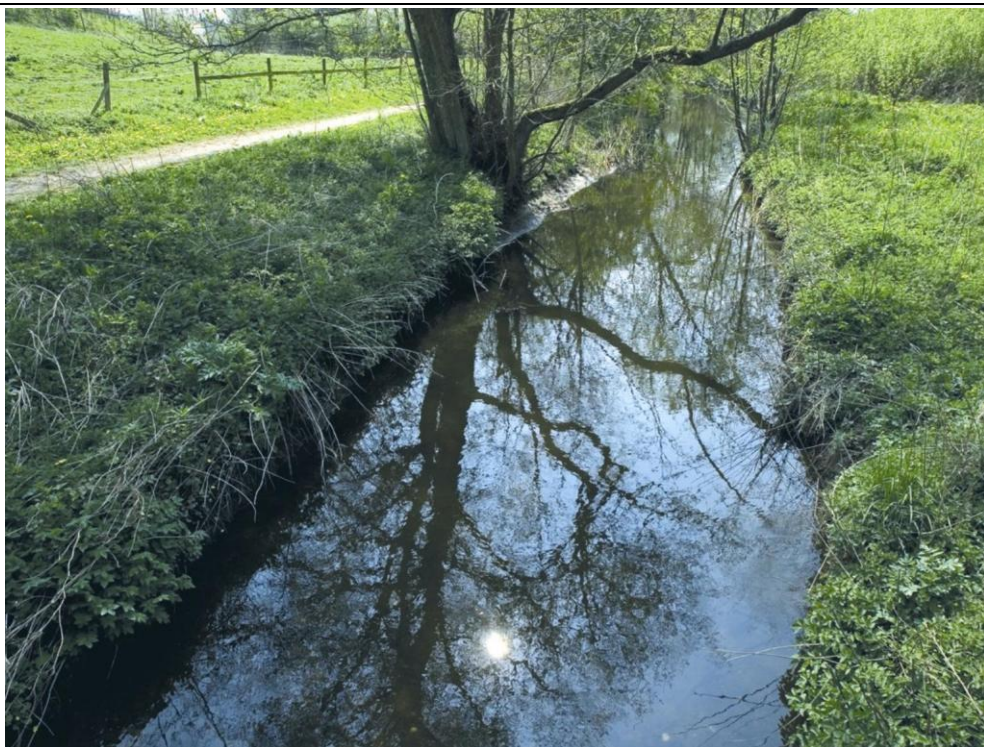
Tlf.: 66 11 45 70, Fax.: 63 11 96 45

WWW.CERVO.DK, CERVO@CERVO.DK

# Salgsopstilling

Adresse Lundsgårds Vænge 23, Paarup, 5210 Odense NV

Sag nr. LUNDSG10



### Tilbehør

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Køkken/bad inventar fra HTH med masser af skabsplads og skuffesektioner. Bosch hvidevarer i god kvalitet med integreret opvaskemaskine, indbygningsovn, keramisk kogeplade og stort køle/fryseskab.

### Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet:

\_\_\_ Ja  Nej jf. side 2

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre:

\_\_\_ Ja  Nej jf. side 2

Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller personlig interesse i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:

\_\_\_ Ja  Nej Hvis ja, hvilke

### Beskrivelse

Lundsgårds Vænge....en del af Paaruphave Rækkevilla under opførelse i Odenses mest velbeliggende og attraktive udstykning. Udstykningen omfatter 14 boliger fordelt på 7 dobbelthuse med integreret carport og redskabsrum. Boligerne kommer til at ligge ud til fælles grønt område og kvarterpark mod syd. Fra kvarterparken kommer der direkte forbindelse til Langesøstien som sammen med en stor offentlig legeplads ligger i skel til området. Fra Langesøstien er der få 100 meter til Pårup skole og børnehuse (uden offentlig vej) og Paarup hallerne, hvor byens idrætsforening holder til.

### 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.

<p>Adresse Lundsgårds Vænge 23, Paarup, 5210 Odense NV Lundsgårds Vænge.....en del af Paaruphave</p> <p>4 vær. rækkevilla i 1½ plan på 120,5 kvm. med tilhørende carport/redskabsrum på 28,6 kvm.</p> <p>Indretning Stueplan Entre med klinkegulv, bryggers med gæstetoilet, køkken/alrum og stue med flotte asketræsgulve.</p> <p>1. sal 3 rummelige værelser med asketræsgulve og badeværelse.</p> <p>Boligerne leveres med gulvvarme i stueplan og VELFAC vinduer som standard.</p> <p>Vedr. antenne, internet og telefoni er boligerne forberedt med YouSee. Som alternativ leverer Energi Fyn desuden fibernet (inholdsleverandør bl.a. Dansk Bredbånd og Smile Content)</p> <p>Der er udgang til stor øst og sydvendt have med 15 kvm. flisebelagt terrasse.</p> <p>Alle oplysninger om ejendommens værdiansættelse, forbrugsafgifter og anvendelsesudgifter i salgsopstillingen er anslået, da der er tale om et nybyggeri og projektsalg. Der er i salgsopstillingen ikke taget højde for eventuel grundskatteloftværdi. Ejendomsskat er anslået ud fra en grundværdi på kr. 150.000,-</p>	<p>Sag nr. LUNDSG10</p> <p><b>Tilstandsrapport</b> Der udarbejdes ikke tilstandsrapport og ejerskifteforsikring, idet ejendommen er et nybyggeri.</p> <p>Byggeriet er sikret ved den nye byggeskadeforsikring, som tegnes inden byggeriet færdigmeldes til Odense kommune.</p> <p>Byggeskadeforsikringen beskytter dig som ejer af en nybygget bolig. Forsikringen løber i 10 år og indeholder obligatoriske eftersyn af boligen, som henholdsvis laves et og fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Huset bliver gået igennem af ejer, byggherre og en uvildig byggesagkyndig.</p> <p>Forsikringen træder i kraft, når du overtager den færdige bolig.</p> <p>For yderligere information henvises der til bekendtgørelse om byggeskadeforsikring.</p>
--	---

Adresse Lundsgårds Vænge 23, Paarup, 5210 Odense NV Kontantpris 1.950.000      Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.328	Sag nr. LUNDSG10 Netto/md. 10.357	Dato 24. juni 2010 v/33,18%
<b>Ejendomsoplysninger</b>			<b>Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning</b>	
Kommune .....: Odense			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:	
Matr. nr.....: 2 du Villestofte By, Paarup parcel nr. 10			Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås	
Må benyttes til .....: Beboelse ifølge .....:			Der henvises til side 1a.	
Ejendomstype .....: Række- Zonestatus.....: Byzone			Energimærkning: Nej. Køber har ret til efter påkrav at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.	
Offentlig vurdering pr.....: Bygningsarealer ifølge...: Tegning			<b>Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne</b>	
Offentlig ejendomsværdi ....: kr. af dato.....: 05-10-2009			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:	
heraf grundværdi .....: kr. Hovedbyg. bebyg. areal.: 149 m <sup>2</sup>			Realkreditinstitut <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvilke:	
Evt. ejerboligværdi .....: kr. Heraf garage/carport/udhus: 0/20/9 m <sup>2</sup>			Pengeinstitut <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvilke:	
Grundlag ejd. værdiskat.....: 1.950.000 kr. Kælderareal .....:			Forsikringssselskab <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvilke:	
Grundskatteloftværdi .....: kr. Udnyttet tagetage.....: 120 m <sup>2</sup>			Andre <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvilke:	
Grundareal ifølge.....:Landinspektøropmå- ling			Andre bygninger.....:	
Grundareal udgør.....: 533 m <sup>2</sup> Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0 m <sup>2</sup>			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:	
heraf vej.....: 0 m <sup>2</sup> Opført/ombygget år .....: 2010			Finansiering <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvis ja, hvorfra	
<b>Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger</b>			Forsikring <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvis ja, hvorfra:	
			Annoncering <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvis ja, hvorfra:	
<b>Forsikringsforhold</b>			Andre ydelser <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja      Hvis ja, hvorfra:	
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på sælgers nuværende præmie			Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse	
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes				
Svamp: Ja      insekt: Ja      rørskade: Ja				
Forbehold:				
<b>Anvendelsesudgifter</b>			<b>Øvrige forhold</b>	
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold				
Samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra: Sælger				
Det seneste årsforbrug og udgiften hertil				
Vand/vandafledning      0      0				
Varme      0      0				

Adresse Lundsgårds Vænge 23, Paarup, 5210 Odense NV				Sag nr. LUNDSG10				Dato 24. juni 2010					
Kontantpris 1.950.000		Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.328				Netto/md. 10.357				v/33,18%	
<b>Bruttoudgift/ejerudgift 1. år</b>				<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<b>Oplysninger om brutto/netto udgift</b>					
Prioritetsydelse						126.457		<p>Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år. Ydelsen omfatter aktuelle ejerudgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag og med tillæg af ejendomsværdiskat. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold. Endvidere omfatter brutto- og nettoydelsen ikke udgifter til løbende vedligeholdelse.</p> <p>I brutto- og nettoydelsen indgår en standardfinansiering. Da der er tale om en standardfinansiering vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås, hvorfor brutto- og nettoydelsen i så fald kan afvige.</p> <p><b>Standardfinansiering</b></p> <p>Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:</p> <p>Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.</p> <p>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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.</p> <p>For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point.</p> <p>Særlige oplysninger om standardfinansieringen:</p>					
Ejendomsskatter				3.257		3.257							
Renovation				1.536		1.536							
Antenneafgift/hybridnet				1.992		1.992							
Skorstensfejning				0		0							
Grundejerforening/ejerforening excl. evt. anvendelsesudgifter				1.500		1.500							
Forsikringer baseret på sælgers nuværende præmie				1.200		1.200							
Ydelser på gæld udenfor købesum				0		0							
<b>Bruttoudgift 1. år</b>				<b>9.485</b>		<b>135.941</b>							
<b>Nettoudgift 1. år</b>				<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<p>Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.</p> <p>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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.</p> <p>For restkøbesummen udstedes et pantebrev. Pantebrevet er med fast rente og har en løbetid på 30 år. Der afdrages på lånet over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari og renten fastlægges som den effektive rente på realkreditlånet tillagt 1,5 procent point og herefter oprundet til nærmeste kvarte procent point.</p> <p>Særlige oplysninger om standardfinansieringen:</p>					
Frdrag (renter, bidrag)						-93.903							
Renter af gæld udenfor købesum				-0		-0							
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 33,18%				0		-31.157							
+ Evt. ejendomsværdiskat				19.500		19.500							
Skat, overskud/underskud 1. år				19.500		-11.657							
+ Bruttoudgift 1. år				9.485		135.941							
<b>Nettoudgift 1. år</b>				<b>28.985</b>		<b>124.284</b>							
<b>Kontantbehov ved køb</b>				<b>Kontant</b>		<b>Finansieret</b>		<b>Gæld udenfor købesummen</b>					
Kontantpris/udbetaling				1.950.000		100.000		Ingen					
Tinglysningsafgift af skødet, anslået				13.100		13.700							
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået						665		<b>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve</b>					
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået													
Omkostninger til berigtigelse													
I alt				1.963.100		114.365							
Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut													
<b>Oplysninger om eksisterende lån</b>													
Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen.													

## Bilag om finansiering

Adresse Lundsgårds Vænge 23, Paarup, 5210 Odense NV								Sag nr. LUNDSG10				Dato 24.06.2010			
Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantkøb 1.950.000															
Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.546		Netto/md. 10.483				v/33,18% .							
Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP 5,66															
Kontantprisen er udbudsprisen															
<b>Den af køber valgte finansiering</b>															
Prio. nr.	Långiver/art	Hovedstol	Restgældsdate	Restgæld	1. års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag	Realkredittype	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optages i valuta	Rente kont./pålyd.	ÅOP	Terminer Pr. år
1.	Nykredit	1.613.000	d.d.	1.613.000	100.869	28.490	72.379	Obl.	Nej	2 mdr. til kredittermin	Ann	DKK	4,00 /	5,09	4
2.	Nykredit Boliglån	330.634	d.d.	330.634	28.197	3.363	24.834			mdr. til kredittermin	Ann	DKK	7,00 /	8,27	12
	Udbetaling			100.000											
I alt				2.043.634	129.065	31.852	97.213								
<b>Finansiering forsat</b>															
Prio. nr.	Rest-løbetid	Stiftelses/overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragsskonto	Kontantregulering	Fremtidige ejerskiftevilkår	Bemærkninger									
1.	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse	4% Obligationslån									
2.	30,00	665	0	0	Debitorgodkendelse	Banklån									
<b>Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser</b>						<b>Forkortelser</b>		<b>Kontantbehov ved køb</b>				<b>Kontant</b>	<b>Finansieret</b>		
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	Afdragsvilkår		Kontantpris/udbetaling				1.950.000	100.000			
1	1.918.783		103.646	77.502	33,18	Serie	Serieslån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået				13.100	13.700		
2	1.885.845		128.953	97.095	33,18	Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået					665		
3	1.851.457		128.799	98.418	32,18	Mix	Mixlån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået							
4	1.815.550		128.638	99.725	31,18	Stå	Stående lån	Omkostninger til berigtigelse							
5	1.778.055		128.471	101.015	30,18	Knæk	Knæklån	I alt				1.963.100	114.365		
10	1.564.028		127.528	107.156	25,18	DA	Delvist afdragsfrit lån	Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstit							
15	1.297.469		126.376	109.191	25,18			tut							
20	964.554		124.972	111.805	25,18										
25	547.472		123.258	115.178	25,18										
30	23.152		121.364	119.703	25,18										
<b>Bemærkninger til finansieringsforslaget</b>															
<b>Bemærkninger til finansiering:</b> I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle kommuneskatteprocent: 33,18 pct. frem til og med 2011. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 pct. point til 2019. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019.															
Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteprocenter, bidragssatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.															

## Eksempler på finansieringsmuligheder

Adresse: Lundsgårds Vænge 23, Paarup, 5210 Odense NV		Sag: LUNDSG10		Dato: 24.06.2010		
<b>Finansieringsforslag 1.</b> Kontantbehov: 114.064		Brutto/md. 5.359 heraf udbetaling: 100.000		Netto/md. 5.561 Finansieringsforslagets ÅOP: 2,84 v/ 33,18%		
<b>Bemærkninger</b>		<b>Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser</b>				
Lånetype: F1 tilpasningslån i DKK		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%
Afdragsvilkår: Annuitet, afdragsfrit i 10 år		1	1.885.128	53.803	36.981	33,18
Terminer: 4		2	1.881.569	53.416	36.874	33,18
Løbetid: 30 år		3	1.877.753	53.416	37.455	32,18
		4	1.873.661	53.416	38.037	31,18
		5	1.869.274	53.416	38.619	30,18
		10	1.836.168	59.356	47.468	25,18
		15	1.432.086	122.681	112.842	25,18
		20	990.323	120.847	113.514	25,18
		25	502.604	118.965	114.621	25,18
		30	1.737	72.998	72.202	25,18
<b>Finansieringsforslag 2.</b> Kontantbehov: 114.064		Brutto/md. 8.991 heraf udbetaling: 100.000		Netto/md. 9.207 Finansieringsforslagets ÅOP: 3,09 v/ 33,18%		
<b>Bemærkninger</b>		<b>Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser</b>				
Lånetype: F1 tilpasningslån i DKK		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%
Afdragsvilkår: Annuitet		1	1.840.351	98.101	81.438	33,18
Terminer: 4		2	1.791.615	97.447	81.285	33,18
Løbetid: 30 år		3	1.742.103	97.226	81.871	32,18
		4	1.691.790	97.002	82.444	31,18
		5	1.640.650	96.775	83.002	30,18
		10	1.371.516	95.606	85.564	25,18
		15	1.076.761	94.376	86.034	25,18
		20	750.739	93.090	86.783	25,18
		25	385.681	91.771	87.952	25,18
		30	1.737	59.546	58.771	25,18
<p>I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle kommuneskatteprocent: 33,18 pct. frem til og med 2011. Fra og med 2012 nedsættes skatteprocenten i beregningerne årligt med 1 pct. point til 2019. For resten af lånets løbetid anvendes den samme skattesats som i 2019.</p> <p>Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteregler/skatteprocenter, bidragssatser og rentesatser.</p> <p>De nævnte forslag er udarbejdet ud fra kursniveauet den dag salgsoptillingen er udarbejdet, og ændrer sig ved kursændringer.</p> <p>Såfremt der ønskes beregninger på andre finansieringsforslag, bedes De rette henvendelse til ejendomsmægleren.</p>						