

## CERVO

KONGENSGADE 39

5000 Odense C

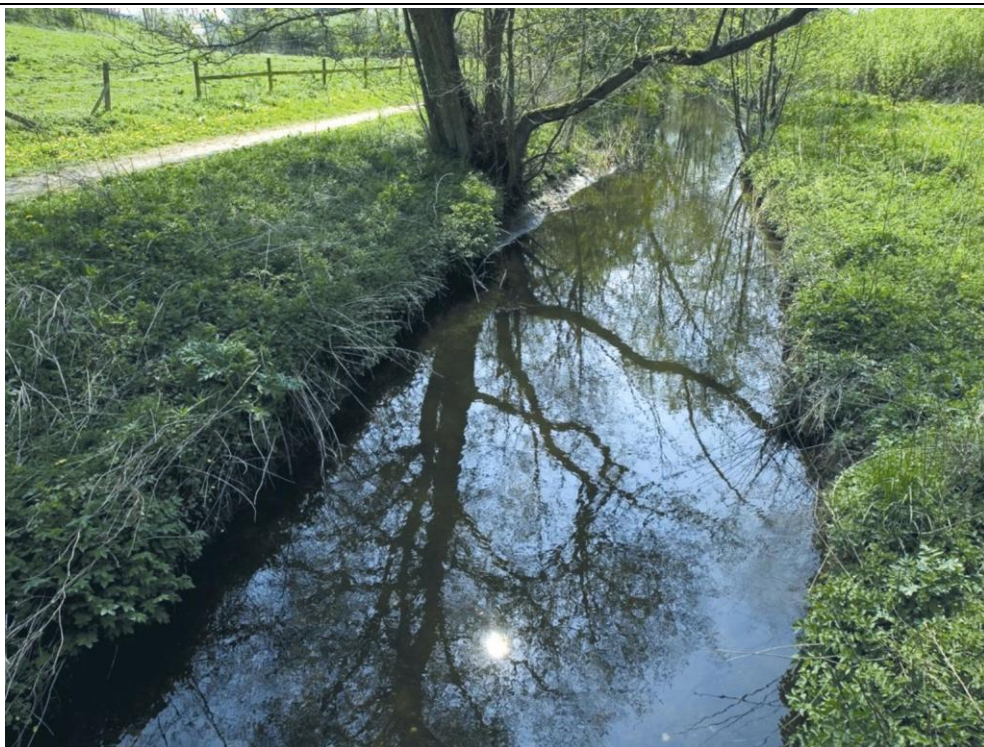
Tlf.: 66 11 45 70, Fax.: 63 11 96 45

WWW.CERVO.DK, CERVO@CERVO.DK

## Salgsopstilling

Adresse Lundsgårds Vænge 27, Paarup, 5210 Odense NV

Sag nr. LUNDSG12



### 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 realkredit-institut, 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 27, 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 nordøst vendt have med 15 kvm. flisebelagt terrasse mod Langesøstien .</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. LUNDSG12</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 27, Paarup, 5210 Odense NV		Sag nr. LUNDSG12		Dato 24. juni 2010	
Kontantpris 1.850.000		Udbetaling 95.000		Brutto/md. 10.794	
				Netto/md. 9.871	
				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. 12			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 .....: Rækkehus/klyngehus			Byzone		
Offentlig vurdering pr.....: Bygningsarealer ifølge...: Tegning			Energimærkning: Nej. Køber har ret til efter påkrav at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.		
Offentlig ejendomsværdi ....: kr. af dato.....: 05-10-2009			<b>Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne</b>		
heraf grundværdi .....: kr. Hovedbyg. bebyg. areal.: 149 m <sup>2</sup>			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:		
Evt. ejerboligværdi .....: kr. Heraf garage/carport/udhus: 0/20/9 m <sup>2</sup>			Realkreditinstitut <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja Hvilke:		
Grundlag ejd. værdiskat.....: 1.850.000 kr. Kælderareal .....:			Pengeinstitut <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja Hvilke:		
Grundskatteloftværdi .....: kr. Udnyttet tagetage.....: 120 m <sup>2</sup>			Forsikringssselskab <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja Hvilke:		
Grundareal ifølge.....:Landinspektøropmåling			Andre <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja Hvilke:		
Grundareal udgør.....: 248 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 rørskaide: 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 27, Paarup, 5210 Odense NV				Sag nr. LUNDSG12				Dato 24. juni 2010					
Kontantpris 1.850.000		Udbetaling 95.000		Brutto/md. 10.794				Netto/md. 9.871					
<b>Bruttoudgift/ejerudgift 1. år</b>		<b>Kontant</b>	<b>Finansieret</b>	<b>Oplysninger om brutto/netto udgift</b>									
Prioritetsydelse			120.045	<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>129.530</b>										
<b>Nettoudgift 1. år</b>		<b>Kontant</b>	<b>Finansieret</b>										
Frdrag (renter, bidrag)			-89.153										
Renter af gæld udenfor købesum		-0	-0										
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 33,18%		0	-29.581										
+ Evt. ejendomsværdiskat		18.500	18.500										
Skat, overskud/underskud 1. år		18.500	-11.081										
+ Bruttoudgift 1. år		9.485	129.530										
<b>Nettoudgift 1. år</b>		<b>27.985</b>	<b>118.449</b>										
<b>Kontantbehov ved køb</b>		<b>Kontant</b>	<b>Finansieret</b>	<b>Gæld udenfor købesummen</b>									
Kontantpris/udbetaling		1.850.000	95.000	Ingen									
Tinglysningsafgift af skødet, anslået		12.500	13.100										
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået			657	<b>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve</b>									
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået													
Omkostninger til berigtigelse													
I alt		1.862.500	108.757										
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 fra-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen.													

## Bilag om finansiering

Adresse Lundsgårds Vænge 27, Paarup, 5210 Odense NV								Sag nr. LUNDSG12			Dato 24.06.2010				
Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantkøb 1.850.000															
Udbetaling 95.000		Brutto/md. 11.000		Netto/md. 9.990			v/33,18% .								
Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP 5,67															
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	1.531.000	d.d.	1.531.000	95.711	27.041	68.669	Obl.	Nej	2 mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	4,00 /	5,09	4
2.	Nykredit Boliglån	313.213	d.d.	313.213	26.806	3.185	23.620			mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	7,00 /	8,32	12
	Udbetaling			95.000											
I alt				1.939.213	122.516	30.227	92.290								
<b>Finansiering forsæt</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	657	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			1.850.000	95.000				
1	1.820.632	98.393	73.571	33,18	Serie	Serielån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået			12.500	13.100				
2	1.789.375	122.411	92.166	33,18	Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået				657				
3	1.756.742	122.265	93.421	32,18	Mix	Mixlån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået								
4	1.722.668	122.113	94.662	31,18	Stå	Stående lån	Omkostninger til berigtigelse								
5	1.687.087	121.955	95.887	30,18	Knæk	Knæklån	I alt			1.862.500	108.757				
10	1.483.991	121.063	101.719	25,18	DA	Delvist afdragsfrit lån	Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitutt								
15	1.231.056	119.974	103.653	25,18											
20	915.167	118.646	106.135	25,18											
25	519.432	117.025	109.339	25,18											
30	21.971	115.267	113.661	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 27, Paarup, 5210 Odense NV		Sag: LUNDSG12	Dato: 24.06.2010		
<b>Finansieringsforslag 1.</b> Kontantbehov: 108.456		Brutto/md. 5.134 heraf udbetaling: 95.000	Netto/md. 5.322 Finansieringsforslagets ÅOP: 2,85	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	1.788.640	51.144	35.152 33,18
Terminer:	4	2	1.785.262	50.784	35.055 33,18
Løbetid:	30 år	3	1.781.639	50.784	35.608 32,18
		4	1.777.755	50.784	36.161 31,18
		5	1.773.590	50.784	36.715 30,18
		10	1.742.167	56.419	45.115 25,18
		15	1.358.785	116.497	107.136 25,18
		20	939.645	114.757	107.775 25,18
		25	476.894	112.971	108.826 25,18
		30	1.649	69.361	68.583 25,18
<b>Finansieringsforslag 2.</b> Kontantbehov: 108.456		Brutto/md. 8.579 heraf udbetaling: 95.000	Netto/md. 8.781 Finansieringsforslagets ÅOP: 3,10	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	1.746.160	93.170	77.329 33,18
Terminer:	4	2	1.699.921	92.557	77.189 33,18
Løbetid:	30 år	3	1.652.946	92.347	77.746 32,18
		4	1.605.211	92.134	78.291 31,18
		5	1.556.691	91.919	78.821 30,18
		10	1.301.343	90.810	81.257 25,18
		15	1.021.682	89.644	81.704 25,18
		20	712.347	88.424	82.415 25,18
		25	365.966	87.172	83.524 25,18
		30	1.649	56.600	55.841 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>					