

CERVO

KONGENSGADE 39

5000 Odense C

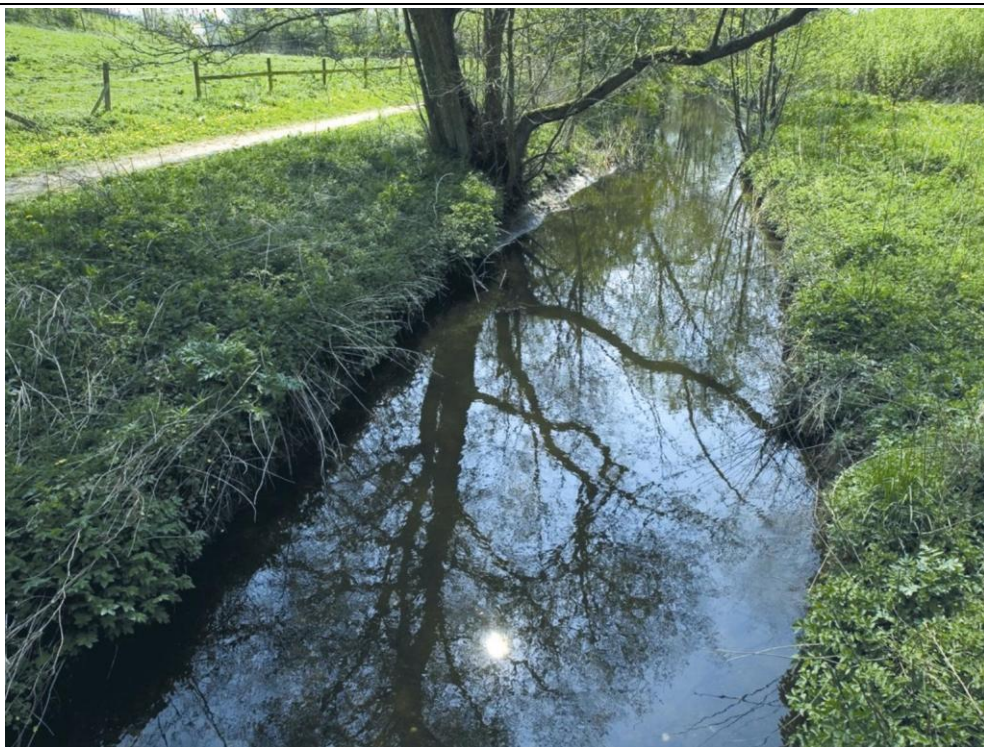
Tlf.: 66 11 45 70, Fax.: 63 11 96 45

WWW.CERVO.DK, CERVO@CERVO.DK

Salgsopstilling

Adresse Lundsgårds Vænge 11, Paarup, 5210 Odense NV

Sag nr. LUNDSGV4



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 børnehushus (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 11, Paarup, 5210 Odense NV</p> <p>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 sydvest vendt have med 15 kvm. flisebelagt terrasse mod fællesareal og kvarterpark .</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. LUND SGV4</p> <p>Tilstandsrapport</p> <p>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 11, Paarup, 5210 Odense NV Kontantpris 1.950.000 Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.216	Sag nr. LUND SGV4 Netto/md. 10.284	Dato 7. juni 2010 v/33,18%
Ejendomsoplysninger			Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning	
Kommune: Odense Matr. nr.....: 2 du Villestofte By, Paarup parcel nr. 4 Må benyttes til: Beboelse ifølge: Ejendomstype: Række- Zonestatus.....: Byzone hus/klyngehus			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås Der henvises til side 1a.	
Offentlig vurdering pr.....: Bygningsarealer ifølge...: Tegning Offentlig ejendomsværdi: kr. af dato.....: 05-10-2009 heraf grundværdi: kr. Hovedbyg. bebyg. areal.: 149 m ² Evt. ejerboligværdi: kr. Heraf garage/carport/udhus: 0/20/9 m ² Grundlag ejd. værdiskat.....: 1.950.000 kr. Kælderareal: Grundskatteloftværdi: kr. Udnyttet tagetage.....: Boligareal: 120 m ² Grundareal ifølge.....:Landinspektørpå- Andre bygninger.....: ling Grundareal udgør.....: 293 m ² Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0 m ² heraf vej.....: 0 m ² Opført/ombygget år: 2010			Energimærkning: Nej. Køber har ret til efter påkrav at lade energimærkning udarbejde for sælgers regning, såfremt dette sker inden for en rimelig frist.	
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger			Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne	
			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med: Realkreditinstitut <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke: Pengeinstitut <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke: Forsikringselskab <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke: Andre <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvilke:	
			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af: Finansiering <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra Forsikring <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra: Annoncering <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra:	
Forsikringsforhold			Andre ydelser <u> X </u> Nej <u> </u> Ja Hvis ja, hvorfra:	
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på sælgers nuværende præmie Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja Forbehold:			Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse	
Anvendelsesudgifter			Øvrige forhold	
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 11, Paarup, 5210 Odense NV				Sag nr. LUND SGV4				Dato 7. juni 2010					
Kontantpris 1.950.000		Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.216				Netto/md. 10.284					
Bruttoudgift/ejerudgift 1. år				Kontant		Finansieret		Oplysninger om brutto/netto udgift					
Prioritetsydelse						125.106		<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>Standardfinansiering</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							
Bruttoudgift 1. år				9.485		134.591							
Nettoudgift 1. år				Kontant		Finansieret							
Frdrag (renter, bidrag)						-92.470							
Renter af gæld udenfor købesum				-0		-0							
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 33,18%				0		-30.682							
+ Evt. ejendomsværdiskat				19.500		19.500							
Skat, overskud/underskud 1. år				19.500		-11.182							
+ Bruttoudgift 1. år				9.485		134.591							
Nettoudgift 1. år				28.985		123.409							
Kontantbehov ved køb				Kontant		Finansieret		Gæld udenfor købesummen					
Kontantpris/udbetaling				1.950.000		100.000		Ingen					
Tinglysningsafgift af skødet, anslået				13.100		13.600							
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået						665		Ejerpantebreve og afgiftspantebreve					
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået													
Omkostninger til berigtigelse													
I alt				1.963.100		114.265							
Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut													
Oplysninger om eksisterende lån													
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 11, Paarup, 5210 Odense NV								Sag nr. LUNDSGV4			Dato 07.06.2010				
Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantkøb 1.950.000															
Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.486		Netto/md. 10.440			v/33,18% .								
Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP 5,62															
Kontantprisen er udbudsprisen															
Den af køber valgte finansiering															
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	1.602.000	d.d.	1.602.000	100.168	28.366	71.802	Obl.	Nej	2 mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	4,00 /	5,02	4
2.	Nykredit Boliglån	330.412	d.d.	330.412	28.179	3.375	24.804			mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	7,00 /	8,28	12
	Udbetaling			100.000											
I alt				2.032.412	128.347	31.741	96.605								
Finansiering forsæt															
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									
Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser						Forkortelser		Kontantbehov ved køb				Kontant	Finansieret		
År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%	Afdragsvilkår		Kontantpris/udbetaling				1.950.000	100.000			
1	1.905.701	111.139	83.125	33,18	Serie	Serielån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået				13.100	13.600			
2	1.872.878	128.235	96.578	33,18	Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået					665			
3	1.838.607	128.082	97.893	32,18	Mix	Mixlån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået								
4	1.802.823	127.922	99.193	31,18	Stå	Stående lån	Omkostninger til berigtigelse								
5	1.765.454	127.755	100.477	30,18	Knæk	Knæklån	I alt				1.963.100	114.265			
10	1.552.135	126.816	106.586	25,18	DA	Delvist afdragsfrit lån	Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitutt								
15	1.286.419	125.671	108.618	25,18											
20	954.503	124.273	111.228	25,18											
25	538.598	122.567	114.598	25,18											
30	15.656	120.715	119.144	25,18											
Bemærkninger til finansieringsforslaget															
Bemærkninger til finansiering: 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.															

