

## 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 15, Paarup, 5210 Odense NV

Sag nr. LUNDSGV6



### 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 15, 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. LUNDSGV6</p> <p><b>Tilstandsrapport</b></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 15, Paarup, 5210 Odense NV Kontantpris 1.950.000      Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.216	Sag nr. LUND SGV6 Netto/md. 10.284	Dato 8. 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. 6			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.....: 1.950.000 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.....: 266 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 15, Paarup, 5210 Odense NV				Sag nr. LUND SGV6				Dato 8. juni 2010					
Kontantpris 1.950.000		Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.216				Netto/md. 10.284				v/33,18%	
<b>Bruttoudgift/ejerudgift 1. år</b>			<b>Kontant</b>	<b>Finansieret</b>	<b>Oplysninger om brutto/netto udgift</b>								
Prioritetsydelse				125.109	<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>134.593</b>									
<b>Nettoudgift 1. år</b>			<b>Kontant</b>	<b>Finansieret</b>									
Frdrag (renter, bidrag)				-92.498									
Renter af gæld udenfor købesum			-0	-0									
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 33,18%			0	-30.691									
+ Evt. ejendomsværdiskat			19.500	19.500									
Skat, overskud/underskud 1. år			19.500	-11.191									
+ Bruttoudgift 1. år			9.485	134.593									
<b>Nettoudgift 1. år</b>			<b>28.985</b>	<b>123.403</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	13.600									
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået				665	<b>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve</b>								
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													
<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 15, Paarup, 5210 Odense NV								Sag nr. LUNDSGV6			Dato 08.06.2010				
Vilkår for køb ved finansieringsforslaget v/kontantkøb 1.950.000															
Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.486		Netto/md. 10.439			v/33,18% .								
Finansieringsforslagets Årlige Omkostninger i Procent, ÅOP 5,62															
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	1.602.000	d.d.	1.602.000	100.170	28.345	71.825	Obl.	Nej	2 mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	4,00 /	5,02	4
2.	Nykredit Boliglån	330.412	d.d.	330.412	28.179	3.371	24.808			mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	7,00 /	8,28	12
	Udbetaling			100.000											
I alt				2.032.412	128.349	31.716	96.633								
<b>Finansiering forsat</b>															
Prio. nr.	Rest-løbetid	Stiftelses/overtagelsesomk. kontant	Saldo fradragskonto	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			Kontant		Finansieret			
1	1.906.296		108.752	81.333	33,18	Serie Serielån	Kontantpris/udbetaling			1.950.000		100.000			
2	1.873.498		128.238	96.571	33,18	Ann Annuitetslån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået			13.100		13.600			
3	1.839.255		128.084	97.886	32,18	Mix Mixlån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået					665			
4	1.803.500		127.925	99.186	31,18	Stå Stående lån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået								
5	1.766.162		127.758	100.470	30,18	Knæk Knæklån	Omkostninger til berigtigelse								
10	1.553.015		126.820	106.579	25,18	DA Delvist afdragsfrit lån	I alt			1.963.100		114.265			
15	1.287.518		125.675	108.609	25,18		Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstit								
20	955.879		124.278	111.217	25,18		tut								
25	540.327		122.574	114.583	25,18										
30	17.838		120.715	119.119	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 15, Paarup, 5210 Odense NV			Sag: LUNDSGV6		Dato: 08.06.2010		
<b>Finansieringsforslag 1.</b>		Brutto/md. 5.184	Netto/md. 5.443		v/ 33,18%		
Kontantbehov: 114.064		heraf udbetaling: 100.000	Finansieringsforslagets ÅOP: 2,69				
<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	1.884.975	54.039	37.190	33,18
Terminer:	4		2	1.881.405	51.379	35.516	33,18
Løbetid:	30 år		3	1.877.577	50.585	35.538	32,18
			4	1.873.473	50.585	36.092	31,18
			5	1.869.071	50.585	36.647	30,18
			10	1.835.771	56.625	45.458	25,18
			15	1.426.412	121.097	111.860	25,18
			20	982.607	119.238	112.344	25,18
			25	496.479	117.337	113.245	25,18
			30	579	72.142	71.378	25,18
<b>Finansieringsforslag 2.</b>			Netto/md. 9.190		v/ 33,18%		
Kontantbehov: 114.064			heraf udbetaling: 100.000		Finansieringsforslagets ÅOP: 2,96		
<b>Bemærkninger</b>			<b>Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser</b>				
Lånetype:	F1 tilpasningslån i DKK		År	Restgæld	Brutto	Netto	v/%
Afdragsvilkår:	Annuitet		1	1.836.954	101.534	84.859	33,18
Terminer:	4		2	1.787.085	96.522	81.042	33,18
Løbetid:	30 år		3	1.736.512	95.534	81.066	32,18
			4	1.685.212	95.304	81.584	31,18
			5	1.633.159	95.072	82.089	30,18
			10	1.360.649	93.880	84.401	25,18
			15	1.064.660	92.637	84.749	25,18
			20	739.787	91.345	85.368	25,18
			25	378.534	90.026	86.397	25,18
			30	579	58.648	57.902	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 rettet henvendelse til ejendomsmægleren.</p>							