

CERVO

KONGENSGADE 39

5000 Odense C

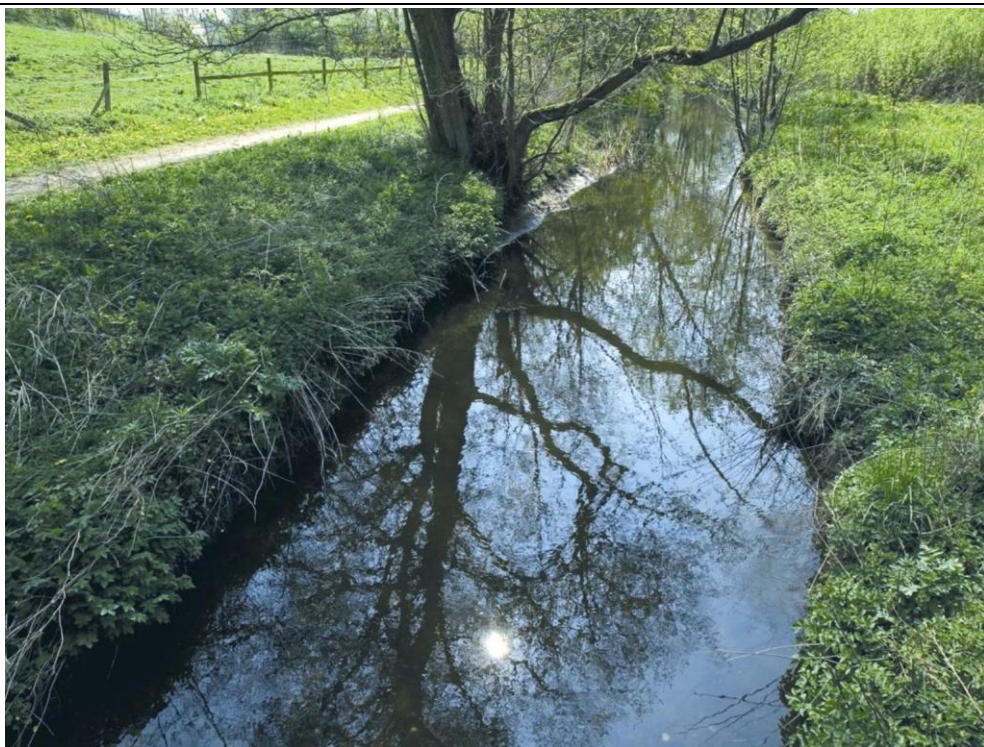
Tlf.: 66 11 45 70, Fax.: 63 11 96 45

WWW.CERVO.DK, CERVO@CERVO.DK

Salgsopstilling

Adresse Lundsgårds Vænge 9, Paarup, 5210 Odense NV

Sag nr. LUNDSGV3



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 Paarup 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 9, 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 SGV3</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 9, Paarup, 5210 Odense NV		Sag nr. LUND SGV3		Dato 7. juni 2010	
Kontantpris 1.950.000		Udbetaling 100.000		Brutto/md. 11.216	
				Netto/md. 10.284	
				v/33,18%	
Ejendomsoplysninger			Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning		
Kommune: Odense			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:		
Matr. nr.....: 2 du Villestofte By, Paarup parcel nr. 3			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			Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne		
heraf grundværdi: kr. Hovedbyg. bebyg. areal.: 149 m ²			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:		
Evt. ejerboligværdi: kr. Heraf garage/carport/udhus: 0/20/9 m ²			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 ²			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.....: 265 m ² Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0 m ²			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:		
heraf vej.....: 0 m ² Opført/ombygget år: 2010			Finansiering <input checked="" type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, hvorfra		
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger			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:		
Forsikringsforhold			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:					
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 9, Paarup, 5210 Odense NV				Sag nr. LUND SGV3				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			125.108	<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	134.593										
Nettoudgift 1. år		Kontant	Finansieret										
Frdrag (renter, bidrag)			-92.494										
Renter af gæld udenfor købesum		-0	-0										
+/- Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 33,18%		0	-30.689										
+ Evt. ejendomsværdiskat		19.500	19.500										
Skat, overskud/underskud 1. år		19.500	-11.189										
+ Bruttoudgift 1. år		9.485	134.593										
Nettoudgift 1. år		28.985	123.404										
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 fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen.													

Bilag om finansiering

Adresse Lundsgårds Vænge 9, Paarup, 5210 Odense NV								Sag nr. LUNDSGV3			Dato 07.06.2010				
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															
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	100.170	28.348	71.822	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	24.807			mdr. til kreditortermi	Ann	DKK	7,00 /	8,28	12
	Udbetaling			100.000											
I alt				2.032.412	128.349	31.720	96.629								
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	1.906.207	109.106	81.599	33,18	Serie	Serielån	Tinglysningsafgift af skødet, anslået				13.100	13.600			
2	1.873.406	128.238	96.572	33,18	Ann	Annuitetslån	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået					665			
3	1.839.159	128.084	97.887	32,18	Mix	Mixlån	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået								
4	1.803.399	127.924	99.187	31,18	Stå	Stående lån	Omkostninger til berigtigelse								
5	1.766.056	127.758	100.471	30,18	Knæk	Knæklån	I alt				1.963.100	114.265			
10	1.552.885	126.820	106.580	25,18	DA	Delvist afdragsfrit lån	Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstit								
15	1.287.355	125.675	108.610	25,18			tut								
20	955.675	124.278	111.218	25,18											
25	540.071	122.573	114.586	25,18											
30	17.515	120.715	119.122	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, bidragsatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler.															

Eksempler på finansieringsmuligheder

Adresse: Lundsgårds Vænge 9, Paarup, 5210 Odense NV		Sag: LUNDSGV3		Dato: 07.06.2010	
Finansieringsforslag 1.		Brutto/md. 5.201		Netto/md. 5.455	
Kontantbehov: 114.064		heraf udbetaling: 100.000		v/ 33,18%	
Bemærkninger		Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser			
Lånetype:	F1 tilpasningslån i DKK	År	Restgæld	Brutto	Netto
Afdragsvilkår:	Annuitet, afdragsfrit i 10 år				v/%
Terminer:	4	1	1.884.965	54.418	37.446
Løbetid:	30 år	2	1.881.395	51.598	35.662
		3	1.877.566	50.804	35.687
		4	1.873.461	50.804	36.243
		5	1.869.059	50.804	36.800
		10	1.835.762	56.836	45.614
		15	1.426.795	121.219	111.937
		20	983.124	119.361	112.435
		25	496.838	117.462	113.352
		30	507	72.208	71.444

Finansieringsforslag 2.		Brutto/md. 8.924		Netto/md. 9.194	
Kontantbehov: 114.064		heraf udbetaling: 100.000		v/ 33,18%	
Bemærkninger		Finansieringsforslagets samlede afviklingsforløb og låneydelser			
Lånetype:	F1 tilpasningslån i DKK	År	Restgæld	Brutto	Netto
Afdragsvilkår:	Annuitet				v/%
Terminer:	4	1	1.836.926	101.929	85.133
Løbetid:	30 år	2	1.787.152	96.639	81.089
		3	1.736.668	95.651	81.116
		4	1.685.451	95.422	81.639
		5	1.633.476	95.190	82.148
		10	1.361.258	94.000	84.480
		15	1.065.392	92.758	84.837
		20	740.453	91.468	85.467
		25	378.922	90.149	86.507
		30	507	58.712	57.966

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 skatteregler/skatteprocenter, bidragssatser og rentesatser.

De nævnte forslag er udarbejdet ud fra kursniveauet den dag salgsoptillingen er udarbejdet, og ændrer sig ved kursændringer.

Såfremt der ønskes beregninger på andre finansieringsforslag, bedes De rettet henvendelse til ejendomsmægleren.