

141 kvm helt nyt, fuldmuret hus i Åbyhøj

Helt nybygget hus i attraktive Åbyhøj. Åbyhøj, er med sin bynære beliggenhed et område der er fuldt udbygget, hvorfor det hører til sjældenhederne, at der er helt nye huse til salg i området. Ikke desto mindre er her muligheden for at blive ejer af denne nye ejendom. Ejendommen opføres i eksisterende og udbygget område, hvor en gammel villa fjernes og der opføres 2 nye boliger.

Der vil være mulighed for selv, at være medbestemmende på materialer og dele af boligens indvendige indretning. Der foreligger en detaljeret materialebeskrivelse, som kan rekvireres hos Nybolig. Af materialer kan nævnes: Lav energi træ/alu vinduer, IBF Beton Tegl, fuldmuret med vandskuret vægge, kr. 130.000,- afsat til hvidevare og inventar, gulvvarme i hele huset, 26 m² vognly med skur og meget mere...

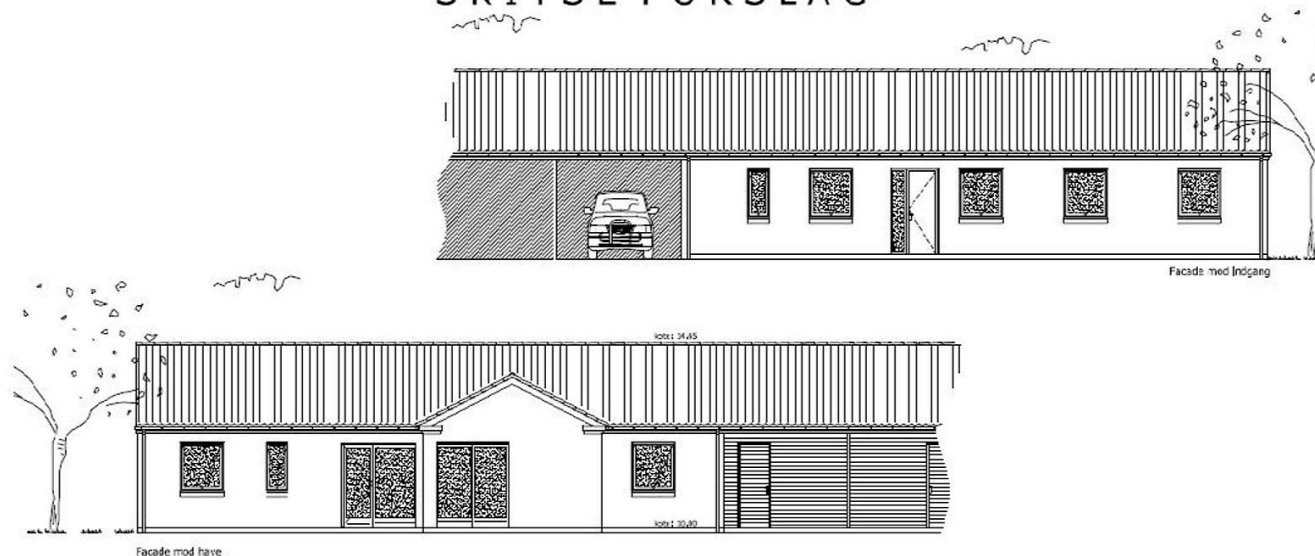
Grunden forventes at blive på ca. 450 kvm. inkl. vej, så det bliver grunde, der ikke kræver en masse havearbejde. Huset vil blive afleveret med carport og redskabsskur som vist på tegningerne, der vil være flisegang omkring ejendommen, samt anlagt terrasse ved alrummet. Ligeledes vil tilkørselsforhold til ejendommen være færdiggjort.

Huset afleveres nøglefærdigt, hvilket vil sige, at der først betales ved indflytning.

Sagsnr. 14333s2

Åbyhøj - Arnegårdsvej 47A

SKITSE FORSLAG



Kontant/Udbetaling..... **3.248.000/165.000**

Brutto/Netto..... **18.763/17.567**

Alternativ finansiering:

Pauselån® F1 9.050/9.764

Ejendomsmægleren arbejder sammen med real- og pengeinstitut og forsikringsselskab og får vederlag/provision for at formidle finansiering, forsikring og andre ydelser ifm en ejendomshandel. Hvis ejendomsmægleren eller en ansat har enten økonomisk eller personlig interesse i en ejendomshandel, er det anført længere omme i salgsopstillingen. En købsaftale, der kun er underskrevet af køber, betragtes som et tilbud til sælger. Sælger er ikke forpligtet til at acceptere tilbuddet; heller ikke selvom det er på udbudsvilkårene. Ejendomsmægler repræsenterer sælger og må ikke rådgive køber i samme handel. Derfor opfordrer vi køber til at søge egen rådgiver.

Nybolig Århus Vest

Silkeborgvej 244, st. tv.
8230 Åbyhøj
Tlf. 8943 4444

Bolig m ²	Grund m ²	Stuer/vær.	Opført
141	463	1/4	2012



...sammen med Nykredit



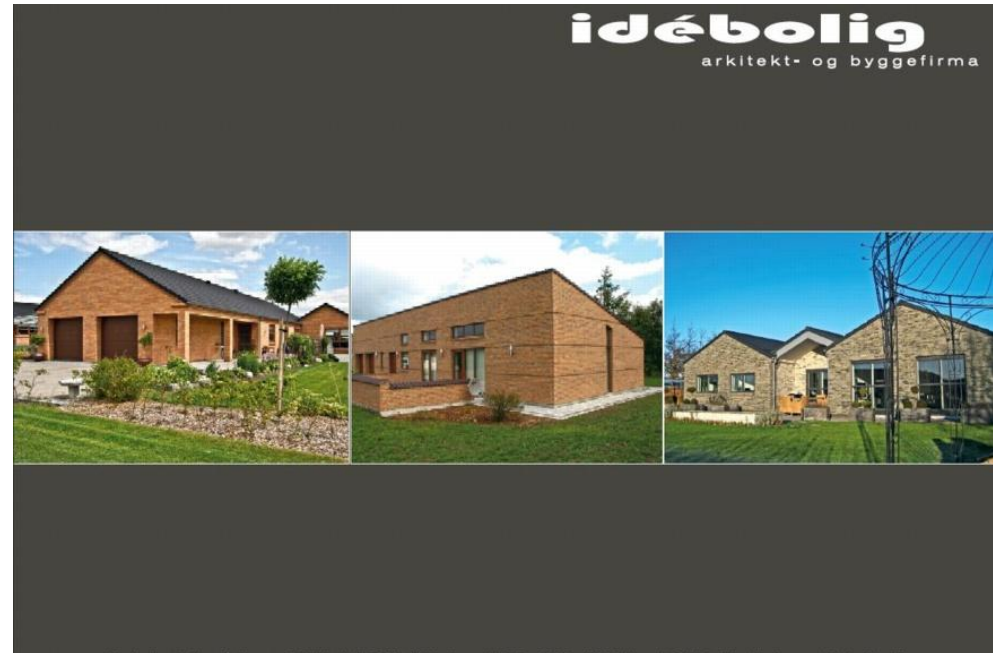
Huset bliver opført i samme stil.



Huset bliver opført i samme stil.



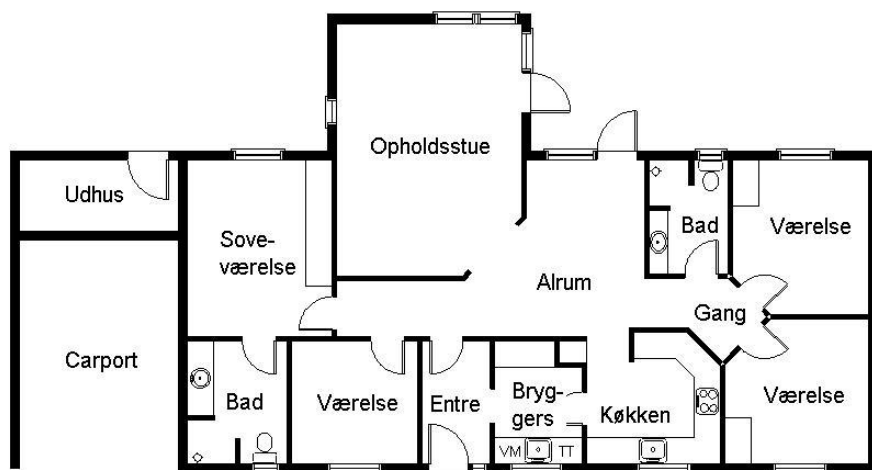
Skitsforslag.



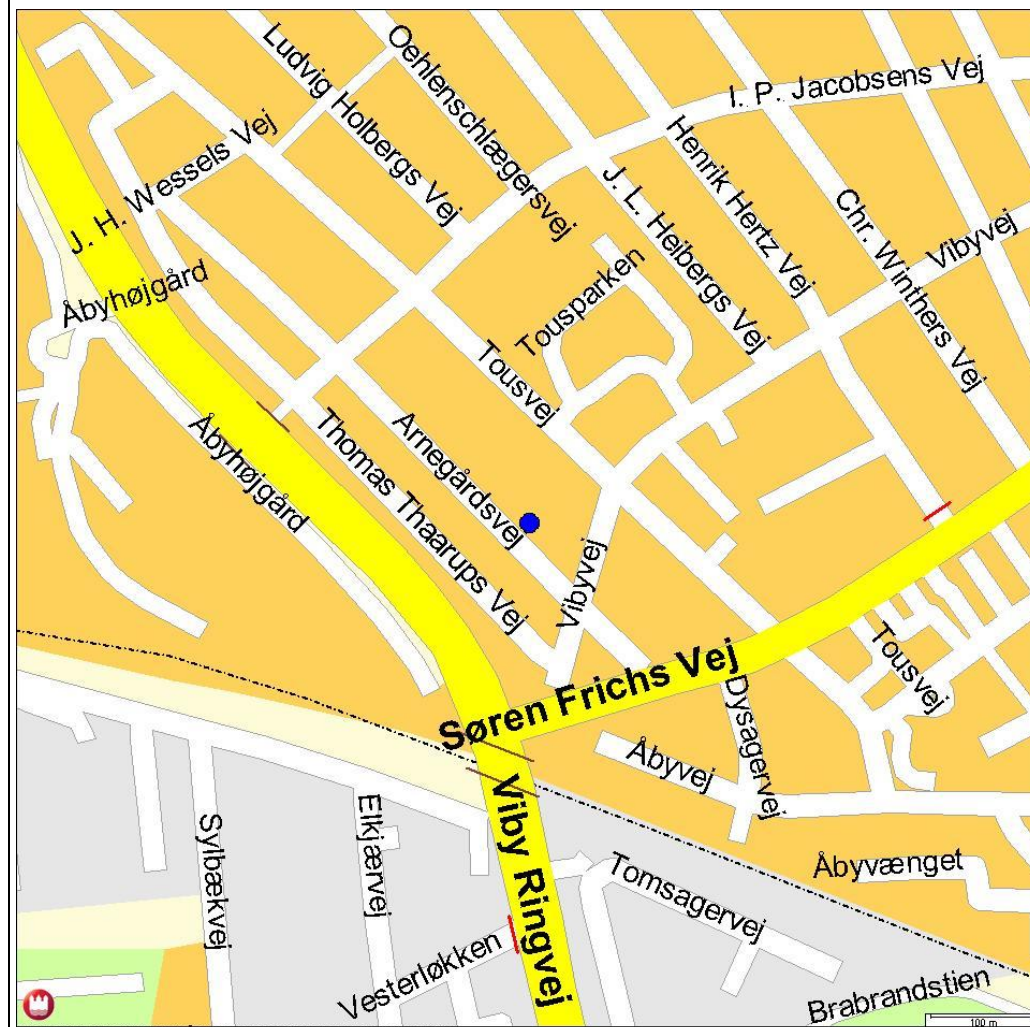
Idébolig.

Plantegning

Tegningen er ikke målfast



Veiledende tegning uden ansvar.

Beliggenhed**Materialer m.v.**

Facademure ... Mursten, kalksten/sandsten
 Tag Alm. hældning
 Tagmateriale . Betontagsten
 Lofter Gips
 Gulve..... Klinker, Trægulve
 Vinduer Lavenergi termo, Aluminium,

Serviceoplysninger

El NRGi
 Vand Offentlig / Århus Vand A/S
 Varme Fjernvarme
 Kloak Offentlig
 Vej Offentlig

Afstand til

Skole 800 Meter
 Indkøb 1.500 Meter
 Bus/tog 100 Meter
 Daginstitution 800 Meter
 Fritidsfaciliteter 800 Meter

Sagsnr.: 14333s2

Adresse: Arnegårdsvej 47A, 8230 Åbyhøj

Dato: 04.11.2011

Kontantpris 3.248.000 Udbetaling 165.000 Brutto 18.763 Netto 17.567 v/33,19 % Standardfinansieringens ÅOP: 5,4

Kontantprisen er udbudsprisen. Standardfinansieringen er vejledende, idet brutto- og nettoudgiften ændrer sig ved udsving i renteniveauet.

Standardfinansiering (Alternative forslag udarbejdes efter købers ønske)

Nr.	Långiver/art	Rente pålyd.	obl.	Optaget i valuta	Type	Hovedstol	Restgæld	Restgældsdato	1. års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag	ÅOP
1	Nykredit	4,00		DKK	Obligationslån	2.687.000	2.687.000	NYT	167.556	47.466	120.090	5,08
2	Sælgerpantebrev	6,00		DKK	Privat pantebrev	562.677	562.677	NYT	40.492	6.947	33.546	6,53
Udbetaling							165.000					
I alt							3.414.677		208.048	54.413	153.635	

Standardfinansiering, fortsat

Nr.	Afdragsvilkår	Rente-vilkår	Antal terminer	Rest-løbetid	Stiftelses-/ overt.omk.	Garanti-stillelse	Saldo fradragkonto	Ejerskifte-/indfrielsesvilkår / bemærkninger
1	Annuitet	Fast	4	30,00	0	Nej	0	Konvertibel. 2 mdr. til kreditortermin.
2	Annuitet	Fast	4	30,00	831	Nej	0	1,00% gebyr af rest. Dog min. kr. 500,00.

Standardfinansieringens samlede afviklingsforløb og låneydelser				Bemærkninger til standardfinansieringen	ÅOP: Årlig Omkostning i Procent
År	Restgæld	Brutto	Netto		
2011	3.241.613	30.591	23.114	Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteprocenter, bidragssatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler og baseret på kurs gældende pr. 04.11.2011, som er kursen fra seneste børsdag.	
2012	3.186.882	208.080	158.717		
2013	3.129.783	207.837	160.822		
2014	3.070.211	207.585	162.900		
2015	3.008.057	207.323	164.948		
2020	2.654.339	205.842	173.361		
2025	2.216.381	204.036	176.635		
2030	1.673.430	201.831	180.753		
2035	999.398	199.142	185.946		
2040	161.425	195.860	192.509		

I beregningerne efter skat er anvendt følgende skatteprocent svarende til den aktuelle kommuneskatteprocent: 33,19 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.

Sagsnr.: 14333s2

Adresse: Arnegårdsvej 47A, 8230 Åbyhøj

Dato: 04.11.2011

Bruttoudgift/ejerudgift 1. år	Kontant	Finansieret	Nettoudgift 1. år	Kontant	Finansieret
Bruttoydelse	0	208.048	Fradrag (renter, bidrag, fradragskonto)		-153.635
Ejendomsskatter 2011	10.000	10.000			
Renovation	2.105	2.105			
Forsikring er baseret på Sælgers forsikringsudgift	5.000	5.000			
			Fradrag, i alt	0	-153.635
			Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 33,19 %	0	-50.992
			Evt. ejendomsværdiskat	36.640	36.640
			Skat, overskud/underskud 1. år	36.640	-14.352
			+ Bruttoudgift 1. år	17.105	225.153
Bruttoudgift 1. år	17.105	225.153	Nettoudgift 1. år	53.745	210.802

Gæld udenfor købesummen	Kontant	Finansieret	Kontantbehov ved køb	Kontant	Finansieret
	0	0	Kontantpris/udbetaling	3.248.000	165.000
Anvendelsesudgifter			Tinglysningsafgift af skøde, anslået	20.900	20.900
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Nedenstående oplysninger stammer fra: Sælger			Stiftelses-/og overtagelsesomkostninger, anslået		831
Det seneste årsforbrug og udgiften hertil		Aktuel a/c	Andel af præmie, ejerskifteforsikring	4.250	4.250
Vand/vandafledning	5.000		I alt	3.273.150	190.981
Varme	10.000		Kontantbehovet er excl. udgifter til købers rådgivere, kurssikring og bankgaranti.		
Vand og varme er anslået ud fra en samligelig bolig.					

Oplysninger om eksisterende lån

Långiver/art	Rente pålyd	obl.	Optaget i valuta	Type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	1. års ydelse	ÅOP, brutto	Rest-løbetid	Garanti-stillelse	Saldo fra-dragskonto	Særlige overtagelses-vilkår
Hovedstol på tinglyste ejerpartebreve:					Hovedstol på tinglyste afgiftspantebreve:								

Sagsnr.: 14333s2

Adresse: Arnegårdsvej 47A, 8230 Åbyhøj

Dato: 04.11.2011

Oplysning om brutto/netto udgift

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 skattemæssigt 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.

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.

Standardfinansiering

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5% af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000. 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.

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.

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftale med

Realkreditinstitut ___ Nej Ja Hvilke: Nykredit og Totalkredit
 Pengeinstitut ___ Nej Ja Hvilke: Nykredit Bank og pengeinstitutter tilknyttet Totalkredit
 Forsikringselskab ___ Nej Ja Hvilke: Nykredit Forsikring A/S, Willis, Gjensidige
 Andre ___ Nej Ja Hvilke: Boligmarkedet, Ejendomsavisen, Lokalavisen, Jypa, Ole Weinholt, Proplan, Advokaterne i Jyllandsgården

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:

Finansiering ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Nykredit og Totalkredit samt Nykredit Bank og pengeinstitutter tilknyttet Totalkredit
 Forsikringer ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Nykredit Forsikring A/S, Willis, Gjensidige
 Annoncering ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Boligmarkedet, Ejendomsavisen, Lokalavisen, Jypa

Andre ydelser ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Ole Weinholt, Proplan, Advokaterne i Jyllandsgården

Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse.

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 ___ Nej ___ Ja.

Hvis ja, hvilke:

Tryghed i bolighandlen

Har du et samlet overblik, når du skal handle bolig ?

I samarbejde med Nykredit og en række pengeinstitutter kan vi tilbyde dig den individuelle rådgivning, der passer bedst til dine behov, uanset om der er tale om finansiering og/eller forsikring af boligen. Vi kan også hjælpe dig med at blive forhåndsgodkendt, så du kan slå til med det samme, når drømmeboligen er fundet.

Øvrige oplysninger

Vedr. bilag om finansiering og eksempler på finansieringsmuligheder:

Der er i det angivne afviklingsforløb af lån ikke taget højde for, at skatteværdien af renteudgifter, der overstiger 50.000 kr. for enlige og 100.000 kr. for ægtefæller, reduceres fra ca. 33 % til ca. 25 % i perioden fra 2012 til 2019 med 1 % pr. år som følge af skattereform 2009.

Sagsnr.: 14333s2

Adresse: Arnegårdsvej 47A, 8230 Åbyhøj

Dato: 04.11.2011

Forsikringsforhold	Ejendomsoplysninger
<p>Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgifter, er baseret på Sælgers forsikringsudgift</p> <p>Nuværende forsikringsselskab . Nykredit Forsikring</p> <p>Dækningsomfang Bygningsbrand</p> <p>Forsikringsforbehold.....</p>	<p>Matr.nr. 20 DU Åby By, Åby</p> <p>Kommune Århus Kommune</p> <p>Må benyttes til Helårsbeboelse</p> <p>Ifølge Ejer</p> <p>Ejendomstype Rækkehus - villa</p> <p>Zonestatus.....</p> <p>Offentlig vurdering pr..... 01.10.2009</p> <p>Offentlig ejendomsværdi .. 3.248.000</p> <p>Heraf grundværdi..... 431.750</p> <p>Evt. ejerboligværdi 0</p> <p>Grundlag for ejendoms- værdiskat 3.248.000</p> <p>Grundskatteloftværdi 344.750</p> <p>Grundareal ifølge..... Tingbogsattest</p> <p>Grundareal udgør..... 463 m²</p> <p>Heraf vej 0 m²</p> <p>Bygningsarealer ifølge BBR-meddelelse</p> <p>Opført år 2012</p> <p>Ombygget år.....</p> <p>Hovedbyg. bebyg. areal.... 141 m²</p> <p>Kælderareal 0 m²</p> <p>Tagetage 0 m²</p> <p>Boligareal i alt 141 m²</p> <p>Antal etager ialt 1</p> <p>Heraf beboelsesplan 1</p> <p>Andre bygninger..... 26 m²</p> <p>Heraf..... Carport 26 m²</p>
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger m.v.	Tilbehør
<p>28.07.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv</p> <p>31.10.1963 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, prioritet forud for..</p> <p>Områdeklassificering: Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.</p>	<p>Se materialebeskrivelse.</p> <p>Ejendomsvurdering m.v.</p> <p>Ejendomsværdi, grundværdi, ejendomsskat og ejendomsværdiskat er anslået da der endnu ikke foreligger nogen offentlig vurdering på ejendommen.</p> <p>Energimærke</p> <p>Energimærke: Der er ikke udarbejdet energimærke. Køber har ret til efter påkrav at lade dette udarbejde for sælgers regning.</p>

Alternative finansieringsforslag (bilag til salgsoptilling)

Adresse: Arnegårdsvej 47A, 8230 Åbyhøj
Sagsnr.: 14333s2 – Dato: 04.11.2011

Kontantpris: Kr. 3.248.000

Låntype	Rente	1. års Brutto / md.	1. års Netto / md. v/33,19	Afdragsvilkår	Rentevilkår	Term. år	Løbetid år	Hovedstol realkreditlån	Udbetaling	Samlet restgæld efter 5 / 10 år	ÅOP
Tilpasningslån af typen F1 i DKK	1,48	9.050	9.764	Pauselån [®] - Annuitet, afdragsfri indtil 01.11.2021	Rentetilpasning	12	30,00	2.598.000	165.000	3.125.197 / 3.075.415	2,9
Tilpasningslån af typen F1 i DKK	1,50	14.955	15.687	Annuitet	Rentetilpasning	12	30,00	2.598.000	165.000	2.820.538 / 2.378.527	3,0
Tilpasningslån af typen F3 i DKK	1,94	10.019	10.411	Pauselån [®] - Annuitet, afdragsfri indtil 01.11.2021	Rentetilpasning	12	30,00	2.598.000	165.000	3.125.197 / 3.075.415	3,0
Tilpasningslån af typen F3 i DKK	1,95	15.518	15.933	Annuitet	Rentetilpasning	12	30,00	2.598.000	165.000	2.835.566 / 2.396.772	3,2

Udover realkreditlån indgår følgende lån i finansieringsforslaget:

- Privat pantebrev, rente: 6,00 % (Fast), løbetid: 30 år

Bemærkninger til finansieringsforslagene:

- I 'Brutto/md.' og 'Netto/md.' indgår samtlige låneydelser og øvrige ejerudgifter jf. salgsoptillingen.
- Fastforrentede obligationslån / kontantlån er konverterbare. Ved rettidig opsigelse kan lånet indfries til kurs 100 i forbindelse med en ordinær termin.
- Tilpasningslån er inkonverterbare kontantlån, der kun kan indfries ved opkøb af de obligationer, der ligger bag lånet. Ved rettidig opsigelse kan rentetilpasningsbeløbet dog indfries til kurs 100 på et rentetilpasningstidspunkt.
- Renten på et Tilpasningslån vil ændre sig i forbindelse med en rentetilpasning af hele eller en del af lånets restgæld. Ydelsen vil derfor kunne stige eller falde ved en rentetilpasning.
- RenteMax[®] er variabelt forrentede obligationslån med loft over renten i hele eller en del af lånets løbetid. Renten justeres to gange årligt. Ydelsen vil derfor stige eller falde, når renten justeres. RenteMax[®] er konverterbart til kurs 105.
- Pauselån[®] har max. 10 års afdragsfrihed. I den afdragsfrie periode består ydelsen kun af rente og bidrag. Det betyder, at ydelsen i denne periode er lavere end på et tilsvarende traditionelt realkreditlån – og ydelsen stiger, når den afdragsfrie periode ophører.
- En eventuel kursgevinst ved en ekstraordinær førtidig indfrielse af kontantlån er i visse situationer skattepligtig.

Kontakt os, hvis du ønsker en anden finansiering eller gerne vil have rådgivning om de forskellige låntyper. Vi kan også lave en individuel låneberegning, som tager udgangspunkt i netop din situation.