

Salgsprovenu

Sag nr./ref. 18-9521

Dato 23.12.2011

For sælger , Slangstrup kirke V/ Menighedsrådet ved salg af ejendommen
 Matr. nr. 77 Slangstrup By, Slangstrup
 Beliggende Kannikestræde 1, 3550 Slangstrup

1. Handelsvilkår

Kontantpris 1.161.000

Finansieret pris 1.161.000 Udbetaling 1.161.000
 Bruttoudgift/md. 1.529 Nettoudgift/md. 2.337 v/ 34,86 %

2. Provenuberegning

Indtægter:

Kontant betales		1.161.000
Ejerskiptelån % år		
kr. à kurs		
- prioriteringsomkostninger jf. pkt. 3.2.		
- prioriteringsomkostninger til ejendomsmægler.	2.000	
Sælgerpantebrev % år		
kr. à kurs		
- tinglysningsafgift, staten		
- salgsprovision %		
Indtægter i alt kontant		1.161.000
Udgifter:		
Indfrielse af eksisterende lån, jf. pkt. 3.1.		
Ejerskipteafdrag/ ejerskiptegebyr		
Diverse omkostninger, jf. pkt. 3.3.		115.150
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. pkt. 4.	58.000	
Moms	14.500	72.500
Øvrige salgsfremmende foranstaltninger, jf. pkt. 5.1.	27.000	
Moms	6.750	33.750
Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv., jf. pkt. 5.2.	10.900	
Moms	2.725	13.625
Udlæg til dokumentationsomkostninger, jf. pkt. 6.		2.750

Budgetteret salgsprovenu, kontant, jf. dog pkt. 8.

923.225

3. Eksterne udgifter vedrørende finansiering, prioritering, berigtigelse mv.**3.1. Indfrielse af eksisterende lån mv.**

Kreditor	Kontantlåns- restgæld	Obl. / pantebrevs- restgæld	pr.	Anslået kurs/dato	Kontant indfrielsesbeløb
Indfrielsesgebyr og kurtage til pantebrevskreditorer					
Omk. til sælgers pengeinst. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån					
*Differencerente ved straksindfrielse, max. (fradragsberettiget)					
Indfrielse i alt. Overføres til side 1					

3.2. Eksterne prioriteringsomkostninger - ejerskiftelån

Tinglysningsafgift					
Stiftelsesprovision, kurtage og lånesagsgebyr					
I alt momsfrit. Overføres til side 1.					

3.3. Diverse omkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde.					
*Sælgers andel af berigtigelsesomkostninger anslået ½ ejerskifte					
Afsat tilstandsrap./energim.					
Afsat til nedrivning af eksisterende gasanlæg og etablering af ny væghængt gasinstallation					
Moms af de med * markerede beløb					
I alt. Overføres inkl. moms til side 1					
					3.150
					12.000
					0
					100.000
					0
					115.150

4. Specifikation vedrørende ejendomsmæglerens vederlag	Ekskl. moms	Inkl. moms
<p>4.1. Obligatoriske ydelser:</p> <p>* Obl. mæglerydelse jf. lov</p> <p>* Værdiansættelse, beregning brutto/netto, beregne salgsprovenu, udarbejde salgsopstilling, udarbejde købsaftale</p> <p>*</p> <p>I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser</p> <p>■ Sagsbehandling før salg. Herunder: Indhentelse af dokumenter, bestilling af fotograf, bestilling af plantegning, indhentelse af forsikringsoplysninger og indhentelse af tilbud på ejerskifteforsikring, klargøre internetsag.</p> <p>■ Sagsbehandling under salg. Herunder: Kontrol af dokumenter, udarbejdelse af kopisæt af dok., udsendelse af salgsopstillinger, samt kopiering af materiale til kunde, ajourføring internetsag, ajourføring af lån</p> <p>■ Salgsarbejde. Herunder: Udarbejdelse af beskrivelse og annoncetekster, forhandling med købeemner, gennemgang af købsaftale med såvel køber som sælger, gennemgang af provenuberegning med sælger, hjælpe med godkendelse af købers finansiering, afklaring af advokatskrivelser (indsigelser) og evt. udbud via licitation eller budrunde.</p>	<p>20.000</p> <p>15.000</p> <p>5.000</p> <p>5.000</p>	<p>25.000</p> <p>18.750</p> <p>6.250</p> <p>6.250</p>
<p>De med * markerede ydelser er lovpligtige iht. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010 om omsætning af fast ejendom.</p>		
<p>De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager</p>		
<p>4.2. Tilvalgte ydelser</p> <p>Fremvisning og åbent hus. Herunder: Kollegabesigtigelse af boligen, køberkartotek, fremvisninger og åbent hus, opfølgning af køberemner, tilbagemelding til sælger på fremvisninger/åbent hus samt gennemgang af tilstandsrapport og dokumenter med køber. Opsætning og nedtagning af til salg skilt i perioden.</p>	<p>10.000</p>	<p>12.500</p>
<p>Eftersagsbehandling. Herunder: Styring af eftersalgsforløbet, korrespondance med sælgers bank, købers bank og købers advokat, evt. indhentelse af lånetilbud, gennemgang af skøde, gennemgang af refusionsopgørelse samt frigivelse af deponerede midler</p>	<p>3.000</p>	<p>3.750</p>
<p>Overføres inkl. moms til salgsbudgettets side 1</p>	<p>58.000</p>	<p>72.500</p>

5. Specifikation vedrørende annoncering og øvrige salgsmæssige foranstaltninger		
5.1. Øvrige salgsmæssige foranstaltninger	Ekstkl. moms	Inkl. moms
5.1.1. Obligatoriske ydelser		
De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager		
5.1.2. Tilvalgte ydelser		
Avis opsætning B. Boligen annonceres løbende i Berlinske Søndag med både normale moduler samt store moduler. Boligen annonceres løbende i Politiken Søndag med normale moduler. Boligen annonceres løbende i Jyllandsposten Søndag med normale moduler. Boligen annonceres løbende i lokalavisen med både normale moduler samt store moduler. Boligen annonceres hver uge i vores place2live Husavis.	27.000	33.750
	27.000	33.750

Overføres inkl. moms til side 1

Sag nr./ref. 18-9521

Dato 23.12.2011

5.2. Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.	Ekskl. moms	Inkl. moms
5.2.1. Obligatoriske ydelser		
■ Foto opsætning A. Fuld fotografering af boligen indvendig som udvendig. Alle fotos taget fra ståhøjde. 360 graders fotos af boligen. Plantegning	3.950	4.938
■ Internet annoncering.	6.950	8.688
Overføres inkl. moms til side 1 og inkl. moms til formidlingsaftalens punkt 10.1.2.	10.900	13.625
6. Specifikation over dokumentationsomkostninger og andre udlæg	Ekskl. moms	Inkl. moms
Tingbogsattest/tingbogsoplysning	350	350
Kommunalt oplysningsskema	400	400
Bygegtilladelse m.m.	2.000	2.000
Overføres inkl. moms til side 1 (de med * markerede poster er momspligtige)	2.750	2.750

De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager

5.2.2. Tilvalgte ydelser

7. Årlige indtægter fra sælgerpantebreve, der beholdes

Såfremt sælger vælger at beholde sælgerpantebrevet på kr. 0, vil den årlige indtægt i ca. 30,00 år være kr. , hvoraf kr. er første års renter.

8. Forbehold

Salgsprovenuet er beregnet på de aftalte handelsvilkår og med gældende kurser, gebyrer mv.. Efterfølgende ændringer af disse medfører, at salgsprovenuet ændres.

Såfremt ejerskiftelånets hovedstol reduceres grundet realkreditinstituttets låneudmåling, kan dette medføre ændrede kurser på pantebreve og ændret salgsprovenu.

Indfrielsesbeløbene er udarbejdet på grundlag af sælgers oplysninger og ejendomsmæglerens undersøgelser om ejendommens gæld.

Beløb, som indgår i de ovennævnte beregninger til penge- eller realkreditinstitut for ydelser ved indfrielse af eksisterende lån og/eller hjemtagelse af ejerskiftelån, er et skønnet beløb. Sælger gøres opmærksom på, at der kan opstå en forskel mellem det skønnede beløb og det aktuelle beløb.

Det forudsættes, at alle beløb vedrørende ejendommen betales af sælger indtil overtagelsesdagen.

I provenuet indgår ikke:

- Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebreve og pengeinstitutlån, der indfries.
- Eventuel kurssikring af eksisterende og nye lån.
- Eventuelle periodiske ydelser på eksisterende lån som for eksempel rente og bidrag fra sidste termin og frem til dags dato.
- Beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter, gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg, samt lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg, medmindre andet er oplyst.

Der er tinglyst følgende sådanne pantehæftelser:

Der tages forbehold for evt. underliggende gæld i diverse gældsbreve, der måtte være tinglyst på ejendommen, idet denne gæld ikke er medregnet i nærværende salgsbudget og derfor er place2live Eldrup & Nilsson helt uden ansvar.

Sælger er oplyst om, at det skal oplyses overfor ejendomsmægleren, hvis sælger foretager indfrielse af indestående lån i løber af salgsperioden

Sælger er, af place2live Eldrup & Nilsson, blevet rådet til at kontakte sit pengeinstitut med henblik på opsigelse/kurssikring af de eksisterende lån. Endvidere er sælger blevet gjort opmærksom på, at det kan indebære en ekstra omkostning, såfremt lånet bliver opsagt i utide. Sælger er bekendt med og accepterer, at omkostningerne i forbindelse med indfrielse af eksisterende prioriteter samt oprettelse af garanti overfor kreditforeningerne, ikke er medtaget i nærværende beregning.

Pt. kendte restancer, morarenter og udlæg udgør kr. 0,00, som skal fratrækkes rådighedsbeløbet.

Evt. skat i h.t. lov nr. 891 af 17. august 2006 om beskatning af fortjeneste ved afståelse af fast ejendom

Hvis ejendommen er på 1.400 m2 eller derover, eller hvis sælger ikke har boet på ejendommen, mens den har haft status af en- eller to familiebølg eller ejerlejlighed til beboelse, er ejendommen som hovedregel ikke omfattet af "parcelhusreglen", som medfører, at salget kan ske skattefrit. Som følge heraf anbefales det sælger hos en revisor at få beregnet, hvorvidt salget er forbundet med betaling af ejendomsavanceskat og i bekræftende fald hvor meget.

Ejendommens prioritering

Sælger gøres opmærksom på, at såfremt der i formidlingsaftalens løbetid foretages ændring i ejendommens prioritering, er sælger forpligtet til at give ejendomsmægleren meddelelse herom.