

SALGSOPSTILLING

Erhvervsejendom med bolig
i Frederikshavn.....



Etageareal 402 m² / Grundareal 771 m²
Kontantpris kr. 1.538.000,00 / Udbetaling kr. 125.000,00

Højrupsvvej 59, 9900 Frederikshavn

Sag E775

Nybolig Erhverv *Vendsyssel*

Søndergade 15 A
9900 Frederikshavn
Tlf. 9842 6400
Fax 9843 9061
post@frederikshavn.nybolig.dk



SALGSVILKÅR

KØBESUM:

Kontantpris	kr.	1.538.000,00
Finansieret handelspris	kr.	1.614.805,00
Udbetaling	kr.	125.000,00

KAPITALBEHOV:

Udbetaling	kr.	125.000,00
Handelsomkostninger anslået	kr.	24.545,15

Anslået kapitalbehov kr. **149.545,15**

FINANSIERING / LIKVIDITET:

Der henvises til særskilte bilag.

GENEREL BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Meget velholdt ejendom med meget store anvendelsesmuligheder på 240 m² i to plan og med yderligere 120 m² "udhus" i form af en delvist opvarmet hal, udbydes nu til salg til familie med:

- flere børn, der hver ønsker egne og individuelle værelser af en rimelig størrelse,
- dagplejebørn og ønske om at have adskilt de private stuer fra "pilfinger" i dagtimerne,
- teenagers, der på en gang gerne vil være sammen med og adskilt fra familien,
- en eller flere hjemmearbejdspladser, hvor der er brug for arbejdsro,
- selvstændigt erhverv, der kræver plads og/ eller et mindre personale,
- de kreative hobbys, der forudsætter plads til spændende og pladskrævende gøremål.

Ejendommen er beliggende i attraktivt kvarter i den syd/ vestlige del af Frederikshavn by ved trafikeret strøg, tæt på busstoppesteder, skole, uddannelsesinstitutioner, dagligvareforretninger m.m.

UDENOMSAREALER:

Grunden er anlagt med fliser, græsarealer og som haveareal.

P-FORHOLD:

Der er gode til-/ og frakørselsforhold til ejendommen.

ØVRIGE FORHOLD:

Hovedbygningen er i to plan, der er opført i 1975 og væsentligt ombygget i 1984 og 1992.

Stueplan på 120 m² rummer:

- hall med klinkegulv og trappe til 1. sal
- stort værelse / kontor / klinik / opholdsrum til medarbejdere
- bryggers med klinkegulv og masser af plads til vaskemaskine, tørretumbler, fryser og lignende.
- gæste-/ personaletoilet med bruser
- mindre depotrum / arkiv
- 60 m² nyistandsat lokale, der kan anvendes i hel størrelse til "legerum"/ kontor/ erhverv/ hobby, eller opdeles i 2-4 store værelser til børn

1. sal på 120 m² rummer:

- tidssvarende spisekøkken med skydedør,
- 60 m² stor vinkel opholds- og spisestue med plads til mange sidde møbler, eller med mulighed for udskilning af regulært værelse i vinklens ene ende
- badeværelse med klinkegulv, bruseniche, skabsarrangement med indbygget vask,
- regulært værelse med skabe
- soveværelse med hel skabsvæg

"udhuset" på 162 m² ligger i tilknytning til hovedbygningen og rummer:

- ca. 65 m² opvarmet lokale med loftshøjde på ca. 2,6 meter, nymalede vægge og nymalet betongulv - velegnet til hobby-/ lege-/ fritidsformål, værksted eller lager
- ca. 65 m² med loftshøjde til kip, stor aluminiumsport med adgang til/ fra forplads med rå betongulv – velegnet til alskens erhvervs- og fritidsaktiviteter.

Garage på 28 m² er opført i træ i 1999.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2004)	kr.	2.962,00
Renovation / miljøafgifter	kr.	2.433,00
Vand / vandafledning / el	kr.	8.203,00
Forsikringer, præmie	kr.	4.849,00
Vedligeholdelse ansl	kr.	6.000,00
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	24.445,94

Der henvises i øvrigt til særskilt bilag med specificerede driftsudgifter

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED:

Adresse Højrupsvvej 59
9900 Frederikshavn
Matr.nr. 96 BA Bangsbo, Frederikshavn Jorder

KOMMUNE:

Frederikshavn

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1975 - 1999
Ombygningsår 1984

AREALER:

Grundareal	771 m ²	heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	310 m ²		
Erhvervsareal m/afskrivning	282 m ²		
Boligareal	120 m ²		
Etageareal ialt	402 m ²		
Sekundære arealer	28 m ²		

OFFENTLIG VURDERING:

År 2003
Ejendomsværdi kr. 1.350.000,00
heraf grundværdi kr. 129.600,00

Der er ikke taget højde for beskatning af ejerboligen.

FORSIKRINGSFORHOLD:

Ejendommen er p.t. forsikret således:
Alm. Brand, police nr. 000-1219-8921-0.
Forsikringspolice omfatter:
Bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring, udvidet rørskadeforsikring, stikledningsforsikring, restværdiforsikring og el-skadeforsikring.

ØVRIGE FORHOLD:

Køber er informeret om og accepterer, at der kan være uoverensstemmelser i tallene mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD:

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Der henvises til kommuneplanen, der er gældende for området.

BRANDMÆSIGE FORHOLD:

Ifølge ejendommens nuværende ejer opfylder ejendommen myndighedernes krav med hensyn til brand-sikring.

MILJØFORHOLD:

Der er ifølge sælger p.t. ingen miljøsaer på ejendommen.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskrift af tingbogen foreligger som Tingbogsoplysning af 31-12-2003

Efter gennemgang af ejendommens blad i tingbogen ses der ikke at være brugsrettigheder, servitutter eller andre byrder af særlig betydning, idet det bemærkes, at der p.t. er tinglyst følgende servitutter:
Der er ifølge tingbogen ikke lyst servitutter på ejendommen.

TEKNISKE INSTALLATIONER / LØSØRE

EL, VAND OG VARME:

Varme:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Vand:

Ejendommen vandforsynes fra offentlig vandværk.

El:

Ejendommen forsynes med el fra Frederikshavn Kommunale Elforsyning.

LØSØRE OG INVENTAR:

Sælger oplyser, at de i beboelsen er følgende inventar, der medfølger:

- Elkomfur
- Emhætte
- Køleskab
- Opvaskemaskine

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

Nybolig Erhverv Vendsyssel

ØVRIGE FORHOLD:

Ret til mellemsalg forbeholdes.

BILLEDER









BILAG - Bygningsspecifikation

BYGNING NR. 1

BBR-bygningsnr.	1
Opført / ombygget år	1975/1984
Bebygget areal	120 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Værksted	120 m ²
	120 m ²

Afskrivning:

Nej
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-bygningsnr.	2
Opført / ombygget år	1981
Bebygget areal	162 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lagerbygning	162 m ²
--------------	--------------------

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-bygningsnr.	3
Opført / ombygget år	1999
Bebygget areal	28 m ²
Sekundære arealer	28 m ²
	0

Anvendelse:

Garage	28 m ²
--------	-------------------

Afskrivning:

Nej

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsopstilling.

BILAG - Finansiering - prioriteter til overtagelse - nye prioriteter

FINANSIERING:

Prioritering	Rente	Restgæld i kr.	Dato	Ydelse i kr.	Afdrag i kr.
Nykredit	4,37 %	646.000,00	Nyt	58.204,86	20.706,70
Nykredit	4,61 %	370.000,00	Nyt	24.139,90	5.870,56
Privat pantebrev	9,00 %	473.804,52	Nyt	55.577,27	13.378,00
Kontant udbetaling		125.000,00			

Salgspris **1.614.805,00**

Prioritetsydelse	kr.	137.922,00
Renter, bidrag og evt. kurstabsafdrag første år	kr.	97.967,00
Afdrag første år	kr.	39.955,00

Indtil tilsagn om gældsovertagelse og lånetilbud foreligger, er den anførte finansiering alene vejledende.

INGEN PRIORITETER TIL OVERTAGELSE

NYE PRIORITETER, specifikation:

Prioritet nr.: 1. Som kontantlån

Kontantrestgæld	kr.	646.000,00	Kontantrente	4,37 %
Obligationsrestgæld.	kr.	667.307,12	Obligationsrente	4,00 %
Antal terminer p.a.		4	Restløbetid i terminer	80
Ændret ydelse i løbetiden		Ja	Særlige indfrielsesvilkår	Ja
Indfrielsesvilkår	2 mdr. til kreditortermi			
Ejerskiftevilkår	Debitorgodkendelse			

Den anførte restgæld, ydelse og kontantrente er anslået ved kurs 96,81

Prioritet nr.: 2. Som kontantlån

Kontantrestgæld	kr.	370.000,00	Kontantrente	4,61 %
Obligationsrestgæld.	kr.	397.849,46	Obligationsrente	4,00 %
Antal terminer p.a.		4	Restløbetid i terminer	120
Ændret ydelse i løbetiden		Ja	Særlige indfrielsesvilkår	Ja
Indfrielsesvilkår	2 mdr. til kreditortermi			
Ejerskiftevilkår	Debitorgodkendelse			

Den anførte restgæld, ydelse og kontantrente er anslået ved kurs 93,00

Prioritet nr.: 3. Som privat pantebrev

Pantebrevsrestgæld	kr.	473.804,52	Rente	9,00 %
Antal terminer p.a.		4	Restløbetid i terminer	66
Ændret ydelse i løbetiden		Nej	Særlige indfrielsesvilkår	Nej
Indfrielsesvilkår	mdr. til kreditortermi			
Ejerskiftevilkår	Ingen			

BEMÆRKNINGER:

Der gøres opmærksom på, at det i salgsprospektet nævnte ejerskiftelån er en indikation af ejerskiftelånets størrelse - beløbet er IKKE godkendt af kreditforeningen. Der gøres opmærksom på, at der vil kunne ske en regulering af lånets størrelse. Ejerskiftelånets størrelse afhænger ligeledes af købers økonomiske forhold.

BILAG - Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
UDGIFTER:		
Prioritetsydelse		kr. 137.922,00
Renter og bidrag	kr. 97.967,00	
Driftsudgifter	kr. 24.445,94	kr. 24.445,94
Driftsudgifter i alt	kr. 122.412,94	kr. 162.367,94
INDTÆGTER:		
	kr. 0,00	kr. 0,00
1. år før afskrivning / skat	kr. -122.412,70	kr. -162.367,97
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 51.364,03	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. -173.776,74	
Likviditet 1 år før skat		kr. -162.367,97
Skattevirkning ved skatteprocent på 32,00 %		kr. -55.608,56
Likviditetsmæssigt resultat 1. år ved 32,00 %		kr. -106.759,41

BILAG - Driftsudgifter, anslåede, specificerede

EJENDOMSSKATTER (år 2004):

Kommune	kr. 1.728,00
Amt	kr. 1.234,00

RENOVATION:

Renovation	kr. 1.217,50
Storskrald	kr. 68,00
Miljøafgifter	kr. 931,25
Affaldsafgift	kr. 216,00

VAND / VANDAFLEDNING / EL:

Vandafgift	kr. 3.652,35
Vandafledning / grønne afgifter	kr. 4.550,24

FORSIKRINGER:

Præmie årligt – forsikring I	kr. 4.849,00
------------------------------	--------------

ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER:

Vedligeholdelse ansl	kr. 6.000,00
----------------------	--------------

Driftsudgifter, i alt anslået **kr. 24.445,94**

BILAG - Købesummens fordeling - Afskrivninger

KONTANTOMREGNING AF KØBESUM:

Obl. restgæld pr.	Nyt kr.	667.307,12 kurs	96,81 kr.	646.000,00
Obl. restgæld pr.	Nyt kr.	397.849,46 kurs	93,00 kr.	370.000,00
Restfinansiering pr.	Nyt kr.	473.804,52 kurs	92,00 kr.	435.900,15
Udbetaling			kr.	125.000,00
Kontantomregnet købesum				kr. 1.576.900,15
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde			kr.	5.550,00
Advokatsalær skøde			kr.	14.459,00
Moms excl. evt. momsrefusion			kr.	3.614,80
Kontantomregnet anskaffelsessum				kr. 1.600.524,18

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

DEN KONTANTOMREGNEDE KØBESUM FORESLÅS FORDELT SOM FØLGER:

Bygninger og installationer:

Afskriv.berettigede bygninger m/ evt. installationer	kr.	1.012.117,85
Ikke afskriv.berettiget bygninger	kr.	413.400,25
Grundens værdi	kr.	151.382,05
Kontantomregnet købesum	kr.	1.576.900,15

AFSKRIVNINGSBEREGNING på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afsk.berettigede 5,00 % x kr. 1.027.280,69 = kr. 51.364,03

Afskrivning 1. år **kr. 51.364,03**

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

BILAG - Handelsomkostninger

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET):

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	5.550,00
Advokatsalær – skøde	kr.	14.459,00
Advokatsalær – restfinansiering	kr.	737,00
Moms	kr.	3.799,03
Handelsomkostninger i alt incl. moms	kr.	24.545,15

SALGSOPSTILLING

Erhvervsejendom med bolig
i Frederikshavn.....



Etageareal 402 m² / Grundareal 771 m²
Kontantpris kr. 1.538.000,00 / Udbetaling kr. 125.000,00

Højrupsvvej 59, 9900 Frederikshavn

Sag E775

Nybolig Erhverv *Vendsyssel*

Søndergade 15 A
9900 Frederikshavn
Tlf. 9842 6400
Fax 9843 9061
post@frederikshavn.nybolig.dk



SALGSVILKÅR

KØBESUM:

Kontantpris	kr.	1.538.000,00
Finansieret handelspris	kr.	1.614.805,00
Udbetaling	kr.	125.000,00

KAPITALBEHOV:

Udbetaling	kr.	125.000,00
Handelsomkostninger anslået	kr.	<u>24.545,15</u>

Anslået kapitalbehov kr. **149.545,15**

FINANSIERING / LIKVIDITET:

Der henvises til særskilte bilag.

GENEREL BESKRIVELSE

EJENDOMSBESKRIVELSE:

Meget velholdt ejendom med meget store anvendelsesmuligheder på 240 m² i to plan og med yderligere 120 m² "udhus" i form af en delvist opvarmet hal, udbydes nu til salg til familie med:

- flere børn, der hver ønsker egne og individuelle værelser af en rimelig størrelse,
- dagplejebørn og ønske om at have adskilt de private stuer fra "pilfinger" i dagtimerne,
- teenagers, der på en gang gerne vil være sammen med og adskilt fra familien,
- en eller flere hjemmearbejdspladser, hvor der er brug for arbejdsro,
- selvstændigt erhverv, der kræver plads og/ eller et mindre personale,
- de kreative hobbys, der forudsætter plads til spændende og pladskrævende gøremål.

Ejendommen er beliggende i attraktivt kvarter i den syd/ vestlige del af Frederikshavn by ved trafikeret strøg, tæt på busstoppesteder, skole, uddannelsesinstitutioner, dagligvareforretninger m.m.

UDENOMSAREALER:

Grunden er anlagt med fliser, græsarealer og som haveareal.

P-FORHOLD:

Der er gode til-/ og frakørselsforhold til ejendommen.

ØVRIGE FORHOLD:

Hovedbygningen er i to plan, der er opført i 1975 og væsentligt ombygget i 1984 og 1992.

Stueplan på 120 m² rummer:

- hall med klinkegulv og trappe til 1. sal
- stort værelse / kontor / klinik / opholdsrum til medarbejdere
- bryggers med klinkegulv og masser af plads til vaskemaskine, tørretumbler, fryser og lignende.
- gæste-/ personaletoilet med bruser
- mindre depotrum / arkiv
- 60 m² nyistandsat lokale, der kan anvendes i hel størrelse til "legerum"/ kontor/ erhverv/ hobby, eller opdeles i 2-4 store værelser til børn

1. sal på 120 m² rummer:

- tidssvarende spisekøkken med skydedør,
- 60 m² stor vinkel opholds- og spisestue med plads til mange sidde møbler, eller med mulighed for udskilning af regulært værelse i vinklens ene ende
- badeværelse med klinkegulv, bruseniche, skabsarrangement med indbygget vask,
- regulært værelse med skabe
- soveværelse med hel skabsvæg

"udhuset" på 162 m² ligger i tilknytning til hovedbygningen og rummer:

- ca. 65 m² opvarmet lokale med loftshøjde på ca. 2,6 meter, nymalede vægge og nymalet betongulv - velegnet til hobby-/ lege-/ fritidsformål, værksted eller lager
- ca. 65 m² med loftshøjde til kip, stor aluminiumsport med adgang til/ fra forplads med rå betongulv - velegnet til alskens erhvervs- og fritidsaktiviteter.

Garage på 28 m² er opført i træ i 1999.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2004)	kr.	2.962,00
Renovation / miljøafgifter	kr.	2.433,00
Vand / vandafledning / el	kr.	8.203,00
Forsikringer, præmie	kr.	4.849,00
Vedligeholdelse ansl	kr.	6.000,00
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	24.445,94

Der henvises i øvrigt til særskilt bilag med specificerede driftsudgifter

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED:

Adresse Højrupsvvej 59
9900 Frederikshavn
Matr.nr. 96 BA Bangsbo, Frederikshavn Jorder

KOMMUNE:

Frederikshavn

OPFØRT / OMBYGGET:

Opførelsesår 1975 - 1999
Ombygningsår 1984

AREALER:

Grundareal	771 m ²	heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	310 m ²		
Erhvervsareal m/afskrivning	282 m ²		
Boligareal	120 m ²		
Etageareal ialt	402 m ²		
Sekundære arealer	28 m ²		

OFFENTLIG VURDERING:

År 2003
Ejendomsværdi kr. 1.350.000,00
heraf grundværdi kr. 129.600,00

Der er ikke taget højde for beskatning af ejerboligen.

FORSIKRINGSFORHOLD:

Ejendommen er p.t. forsikret således:
Alm. Brand, police nr. 000-1219-8921-0.
Forsikringspolice omfatter:
Bygningsbrandforsikring, hus- og grundejerforsikring, insekt- og svampeforsikring, udvidet rørskadeforsikring, stikledningsforsikring, restværdiforsikring og el-skadeforsikring.

ØVRIGE FORHOLD:

Køber er informeret om og accepterer, at der kan være uoverensstemmelser i tallene mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS:

Ejendommen er beliggende i byzone.

VEJ:

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD:

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD:

Der henvises til kommuneplanen, der er gældende for området.

BRANDMÆSIGE FORHOLD:

Ifølge ejendommens nuværende ejer opfylder ejendommen myndighedernes krav med hensyn til brand-sikring.

MILJØFORHOLD:

Der er ifølge sælger p.t. ingen miløsager på ejendommen.

SERVITUTTER:

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Udskrift af tingbogen foreligger som Tingbogsoplysning af 31-12-2003

Efter gennemgang af ejendommens blad i tingbogen ses der ikke at være brugsrettigheder, servitutter eller andre byrder af særlig betydning, idet det bemærkes, at der p.t. er tinglyst følgende servitutter: Der er ifølge tingbogen ikke lyst servitutter på ejendommen.

TEKNISKE INSTALLATIONER / LØSØRE

EL, VAND OG VARME:

Varme:

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Vand:

Ejendommen vandforsynes fra offentlig vandværk.

El:

Ejendommen forsynes med el fra Frederikshavn Kommunale Elforsyning.

LØSØRE OG INVENTAR:

Sælger oplyser, at de i beboelsen er følgende inventar, der medfølger:

- Elkomfur
- Emhætte
- Køleskab
- Opvaskemaskine

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejeren venligst rettet til:

Nybolig Erhverv Vendsyssel

ØVRIGE FORHOLD:

Ret til mellemsalg forbeholdes.

BILLEDER









BILAG - Bygningsspecifikation

BYGNING NR. 1

BBR-bygningsnr.	1
Opført / ombygget år	1975/1984
Bebygget areal	120 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Værksted	120 m ²
	120 m ²

Afskrivning:

Nej
Ja

BYGNING NR. 2

BBR-bygningsnr.	2
Opført / ombygget år	1981
Bebygget areal	162 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Lagerbygning	162 m ²
--------------	--------------------

Afskrivning:

Ja

BYGNING NR. 3

BBR-bygningsnr.	3
Opført / ombygget år	1999
Bebygget areal	28 m ²
Sekundære arealer	28 m ²
	0

Anvendelse:

Garage	28 m ²
--------	-------------------

Afskrivning:

Nej

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptilling.

BILAG - Finansiering - prioriteter til overtagelse - nye prioriteter

FINANSIERING:

Prioritering	Rente	Restgæld i kr.	Dato	Ydelse i kr.	Afdrag i kr.
Nykredit	4,37 %	646.000,00	Nyt	58.204,86	20.706,70
Nykredit	4,61 %	370.000,00	Nyt	24.139,90	5.870,56
Privat pantebrev	9,00 %	473.804,52	Nyt	55.577,27	13.378,00
Kontant udbetaling		125.000,00			

Salgspris **1.614.805,00**

Prioritetsydelse	kr.	137.922,00
Renter, bidrag og evt. kurstabsafdrag første år	kr.	97.967,00
Afdrag første år	kr.	39.955,00

Indtil tilsagn om gældsovertagelse og lånetilbud foreligger, er den anførte finansiering alene vejledende.

INGEN PRIORITETER TIL OVERTAGELSE

NYE PRIORITETER, specifikation:

Prioritet nr.: 1. Som kontantlån

Kontantrestgæld	kr.	646.000,00	Kontantrente	4,37 %
Obligationsrestgæld.	kr.	667.307,12	Obligationsrente	4,00 %
Antal terminer p.a.		4	Restløbetid i terminer	80
Ændret ydelse i løbetiden		Ja	Særlige indfrielsesvilkår	Ja
Indfrielsesvilkår	2 mdr. til kreditortermi			
Ejerskiftevilkår	Debitorgodkendelse			

Den anførte restgæld, ydelse og kontantrente er anslået ved kurs 96,81

Prioritet nr.: 2. Som kontantlån

Kontantrestgæld	kr.	370.000,00	Kontantrente	4,61 %
Obligationsrestgæld.	kr.	397.849,46	Obligationsrente	4,00 %
Antal terminer p.a.		4	Restløbetid i terminer	120
Ændret ydelse i løbetiden		Ja	Særlige indfrielsesvilkår	Ja
Indfrielsesvilkår	2 mdr. til kreditortermi			
Ejerskiftevilkår	Debitorgodkendelse			

Den anførte restgæld, ydelse og kontantrente er anslået ved kurs 93,00

Prioritet nr.: 3. Som privat pantebrev

Pantebrevsrestgæld	kr.	473.804,52	Rente	9,00 %
Antal terminer p.a.		4	Restløbetid i terminer	66
Ændret ydelse i løbetiden		Nej	Særlige indfrielsesvilkår	Nej
Indfrielsesvilkår	mdr. til kreditortermi			
Ejerskiftevilkår	Ingen			

BEMÆRKNINGER:

Der gøres opmærksom på, at det i salgsprospektet nævnte ejerskiftelån er en indikation af ejerskiftelånets størrelse - beløbet er IKKE godkendt af kreditforeningen. Der gøres opmærksom på, at der vil kunne ske en regulering af lånets størrelse. Ejerskiftelånets størrelse afhænger ligeledes af købers økonomiske forhold.

BILAG - Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:	Likviditetsmæssigt:
UDGIFTER:		
Prioritetsydelse		kr. 137.922,00
Renter og bidrag	kr. 97.967,00	
Driftsudgifter	kr. 24.445,94	kr. 24.445,94
Driftsudgifter i alt	kr. 122.412,94	kr. 162.367,94
INDTÆGTER:		
	kr. 0,00	kr. 0,00
1. år før afskrivning / skat	kr. -122.412,70	kr. -162.367,97
Afskrivning 1. år, anslået	kr. 51.364,03	
Skattemæssigt resultat 1. år	kr. -173.776,74	
Likviditet 1 år før skat		kr. -162.367,97
Skattevirkning ved skatteprocent på 32,00 %		kr. -55.608,56
Likviditetsmæssigt resultat 1. år ved 32,00 %		kr. -106.759,41

BILAG - Driftsudgifter, anslåede, specificerede

EJENDOMSSKATTER (år 2004):

Kommune	kr. 1.728,00
Amt	kr. 1.234,00

RENOVATION:

Renovation	kr. 1.217,50
Storskrald	kr. 68,00
Miljøafgifter	kr. 931,25
Affaldsafgift	kr. 216,00

VAND / VANDAFLEDNING / EL:

Vandafgift	kr. 3.652,35
Vandafledning / grønne afgifter	kr. 4.550,24

FORSIKRINGER:

Præmie årligt – forsikring I	kr. 4.849,00
------------------------------	--------------

ØVRIGE DRIFTSUDGIFTER:

Vedligeholdelse ansl	kr. 6.000,00
----------------------	--------------

Driftsudgifter, i alt anslået **kr. 24.445,94**

BILAG - Købesummens fordeling - Afskrivninger

KONTANTOMREGNING AF KØBESUM:

Obl. restgæld pr.	Nyt kr.	667.307,12 kurs	96,81 kr.	646.000,00
Obl. restgæld pr.	Nyt kr.	397.849,46 kurs	93,00 kr.	370.000,00
Restfinansiering pr.	Nyt kr.	473.804,52 kurs	92,00 kr.	435.900,15
Udbetaling			kr.	125.000,00
Kontantomregnet købesum				kr. 1.576.900,15
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde			kr.	5.550,00
Advokatsalær skøde			kr.	14.459,00
Moms excl. evt. momsrefusion			kr.	3.614,80
Kontantomregnet anskaffelsessum				kr. 1.600.524,18

Kontantomregningen af købesummen er vejledende. Handelsomkostningerne er anslået.

DEN KONTANTOMREGNEDE KØBESUM FORESLÅS FORDELT SOM FØLGER:

Bygninger og installationer:

Afskriv.berettigede bygninger m/ evt. installationer	kr.	1.012.117,85
Ikke afskriv.berettiget bygninger	kr.	413.400,25
Grundens værdi	kr.	151.382,05
Kontantomregnet købesum	kr.	1.576.900,15

AFSKRIVNINGSBEREGNING på basis af den kontantomregnede anskaffelsessum:

Bygninger m/install., afsk.berettigede 5,00 % x kr. 1.027.280,69 = kr. 51.364,03

Afskrivning 1. år **kr. 51.364,03**

Afskrivningsberegningen er vejledende. Købere henvises derfor til egen revisor, advokat eller anden rådgiver for at få foretaget fornødne skattetekniske undersøgelser og konsekvensberegninger for ejendommen.

BILAG - Handelsomkostninger

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET):

Tinglysningsafgift – skøde	kr.	5.550,00
Advokatsalær – skøde	kr.	14.459,00
Advokatsalær – restfinansiering	kr.	737,00
Moms	kr.	3.799,03
Handelsomkostninger i alt incl. moms	kr.	24.545,15