

Bjørnø / Det sydfynske Øhav. Villa med god kælder.

Velholdt og funktionelt indrettet villa beliggende i Det sydfynske Øhav på Bjørnø kun 17 minutters sejlads fra Faaborg. Bjørnø har en naturligt kuperet og skøn natur med ca. 37 beboere og køber har mulighed for egen bådplads ved molen. Boligen, der har træbeklædte ydermure og med skifereternit, har et samlet boligareal på 116 m². Indrettet med: stor kombineret overdækket terrasse/ indgangsparti, entré med trappe til kælderen, gæstetoilet med håndvask, soveværelse med trægulv, 2 børneværelser, begge med trægulv, dejligt køkken/alrum i åben forbindelse med opholdsstue, hvorfra der er et par trin ned til yderligere opholdsstue med varme i klinkegulv og hvorfra der er udgang til terrasse/have, yderligere et par trin ned er 96 m² kælder indrettet med kombineret stue/multirum med varme i klinkegulv & brændeovn, stort disp. rum/gæsteværelse, kælderrepos, stort lyst flisebadeværelse med gulvvarme, bruseafdeling samt hjørnekar, godt vaskerum samt kombineret fyr-/ hobbyrum.

Yderligere nyttig information kan findes på: www.bjornø.net

Sagsnr. 97060

Faaborg - Bjørnø 17



Kontant/Udbetaling..... **1.395.000/70.000**

Brutto/Netto..... **8.160/7.105**

Alternativ finansiering:

Pauselån® F1 3.867/3.728

Bolig/kld. m ²	Grund m ²	Stuer/ vær.	Opført
116/96	1.980	2/4	1956

Ejendomsmægleren arbejder sammen med real- og pengeinstitut og forsikringselskab 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 *Palle Jensen, Faaborg*

Lagonis Minde 9
5600 Faaborg
Tlf. 6261 1616

Nybolig Palle Jensen finder du også her:
Odense C • Odense N • Odense NV • Odense SV • Tommerup



...sammen med Nykredit



Stue



Stue



Spisestue



Køkkenafdeling

Plantegning

Tegningen er ikke målfast

**Beliggenhed****Materialer m.v.**

Facademure ...	Gasbeton, Træ	Vinduer.....	Termo
Tag	Alm. hældning	Indervægge....	Tapet
Tagmateriale .	Eternit, træ		
Lofter	Træ		
Gulve.....	Planke, Klinker		
Døre	Fyldning		

Serviceoplysninger

El	FFV
Vand	Privat/fælles vandværk
Varme	Oliefyr
Kloak	Offentlig
Vej	Privat fælles
Olietank ...	1225 l, Overfladetank fra 2007

Afstand til

Skole	5.000 Meter
Indkøb	5.000 Meter
Bus/tog.....	5.000 Meter
Daginstitution	5.000 Meter
Fritidsfaciliteter.....	5.000 Meter

Sagsnr.: 97060

Adresse: Bjørnø 17, 5600 Faaborg

Dato: 08.09.2011

Kontantpris 1.395.000 Udbetaling 70.000 Brutto 8.160 Netto 7.105 v/35,15 % Standardfinansieringsens ÅOP: 5,3

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	1.145.000	1.145.000	NYT	71.402	20.211	51.190	5,04
2	Sælgerpantebrev	6,00		DKK	Privat pantebrev	246.860	246.860	NYT	17.749	3.042	14.706	6,58
Udbetaling						70.000						
I alt						1.461.860			89.150	23.254	65.897	

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 kreditorterm. in.
2	Annuitet	Fast	4	30,00	773	Nej	0	1,00% gebyr af rest. Dog min. kr. 500,00.

Standardfinansieringsens samlede afviklingsforløb og låneydelser				Bemærkninger til standardfinansieringen	ÅOP: Årlig Omkostning i Procent
År	Restgæld	Brutto	Netto		
2011	1.384.866	26.921	19.917	Brutto og netto er under forudsætning af kendte skatteprocenter, bidragssatser, rentesatser og rentefradragsret samt gældende regler og baseret på kurs gældende pr. 08.09.2011, som er kursen fra seneste børsdag.	
2012	1.361.302	89.163	66.761		
2013	1.336.717	89.059	67.686		
2014	1.311.065	88.951	68.601		
2015	1.284.299	88.839	69.503		
2020	1.131.938	88.204	73.251		
2025	943.214	87.430	74.839		
2030	709.146	86.484	76.836		
2035	418.434	85.331	79.352		
2040	56.835	83.924	82.531		

Sagsnr.: 97060

Adresse: Bjørnø 17, 5600 Faaborg

Dato: 08.09.2011

Bruttoudgift/ejerudgift 1. år	Kontant	Finansieret	Nettoudgift 1. år	Kontant	Finansieret
Bruttoydelse	0	89.150	Fradrag (renter, bidrag, fradragkonto)		-65.897
Ejendomsskatter 2011	1.890	1.890			
Skadedyrsbekæmpelse	32	32			
Renovation	2.069	2.069			
Forsikring er baseret på Sælgers forsikringsudgift	4.408	4.408			
Jordstyringsgebyr	15	15			
Skorstensfejer	352	352	Fradrag, i alt	0	-65.897
			Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 35,15 %	0	-23.163
			Evt. ejendomsværdiskat	10.500	10.500
			Skat, overskud/underskud 1. år	10.500	-12.663
			+ Bruttoudgift 1. år	8.765	97.915
Bruttoudgift 1. år	8.765	97.915	Nettoudgift 1. år	19.265	85.253

Gæld udenfor købesummen	Kontant	Finansieret	Kontantbehov ved køb	Kontant	Finansieret
	0	0	Kontantpris/udbetaling	1.395.000	70.000
Anvendelsesudgifter			Tinglysningsafgift af skøde, anslået	9.800	9.800
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		773
Det seneste årsforbrug og udgiften hertil		Aktuel a/c	Andel af præmie, ejerskifteforsikring	3.250	3.250
Vand/vandafledning	196 kbm.	14.224	I alt	1.408.050	83.823
Varme		12.000	Kontantbehovet er excl. udgifter til købers rådgiver, herunder omkostninger til købers pengeinstitut		
El årsforbrug: 6.859 Kwh = kr. 12.673,41,-					

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-dragkonto	Særlige overtagelses-vilkår
DanskeKredit	2,48		DKK	Obligationslån	852.000		830.174	26.883	3,42	25,00	Nej	20.346	Deb.godk.+G
Realkredit Danmark	2,23		DKK	Obligationslån	155.181		152.945	8.802	3,29	26,51	Nej	0	Deb.godk.+G

Hovedstol på tinglyste ejerpantebreve:

Hovedstol på tinglyste afgiftspantebreve:

Sagsnr.: 97060

Adresse: Bjørnø 17, 5600 Faaborg

Dato: 08.09.2011

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 A/S, samt øvrige Totalkreditrelaterede pengeinstitutter
 Forsikringsselskab ___ Nej Ja Hvilke: Gjensidige Forsikring
 Andre ___ Nej Ja Hvilke: Profilm, Boligmarkedet

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

Finansiering ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Nykredit og Totalkredit samt Nykredit Bank A/S, samt øvrige Totalkreditrelaterede pengeinstitutter
 Forsikringer ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Gjensidige Forsikring
 Annoncering ___ Nej Ja Hvis ja, hvorfra: Boligmarkedet

Andre ydelser Nej ___ Ja Hvis ja, hvorfra:

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

Sagsnr.: 97060

Adresse: Bjørnø 17, 5600 Faaborg

Dato: 08.09.2011

Forsikringsforhold	Ejendomsoplysninger
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgifter, er baseret på Sælgers forsikringsudgift Nuværende forsikringsselskab . BG Forsikring Dækningsomfang Bygningsbrand, Rørskade, Svamp, Retshjælp, Glas og kumme, Råd, Insekt, Stikledning, Husejeransvar, Bygningskasko, Storm, m.m. Forsikringsforbehold..... Ingen	Matr.nr. 0005 B Bjørnø, Faaborg Jorder Kommune Faaborg-Midtfyn Kommune Bygningsarealer ifølge BBR-meddelelse Må benyttes til Helårsbeboelse Opført år 1956 Ifølge Vurderingsmeddelelse Ombygget år 1991 Ejendomstype 1- familieshus Hovedbyg. bebyg. areal.... 116 m ² Zonestatus..... Landzone Kælderareal 96 m ² Offentlig vurdering pr..... 01.10.2009 Tagetage 0 m ² Offentlig ejendomsværdi .. 1.050.000 Boligareal i alt 116 m ² Heraf grundværdi..... 116.600 Antal etager ialt 2 Evt. ejerboligværdi 0 Heraf beboelsesplan 2 Grundlag for ejendoms- Andre bygninger..... 0 m ² værdiskat 1.050.000 Heraf..... Grundskatteloftværdi 580.000 Grundareal ifølge..... Tingbogsattest Grundareal udgør..... 1.980 m ² Heraf vej 0 m ²
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger m.v.	Tilbehør
Ingen	Keramisk kogepl., Indbygningsovn "Bauknecht", Emhætte "Blomberg", Køleskab "Asko", Elvandvarmer "Metro" Ejendomsvurdering m.v. Tilstandsrapport og Energimærke Tilstandsrapport er udarbejdet den 16.09.2010 Der foreligger udarbejdet tilstandsrapport med 9 stk. 's K1, 9 stk. 's K2, & 2 stk. 's K3. Energimærke: Der foreligger energimærke med energiplan udarbejdet den 17.09.2010.

Alternative finansieringsforslag (bilag til salgsoptilling)

Adresse: Bjørnø 17, 5600 Faaborg
Sagsnr.: 97060 – Dato: 08.09.2011

Kontantpris: Kr. 1.395.000

Låntype	Rente	1. års Brutto / md.	1. års Netto / md. v/35,15	Afdragsvilkår	Rentevilkår	Term. år	Løbetid år	Hovedstol realkreditlån	Udbetaling	Samlet restgæld efter 5 / 10 år	ÅOP
Tilpasningslån af typen F1 i DKK	1,30	3.867	3.728	Pauselån [®] - Annuitet, afdragsfri indtil 01.09.2021	Rentetilpasning	12	30,00	1.116.000	70.000	1.347.584 / 1.325.457	2,7
Tilpasningslån af typen F1 i DKK	1,31	6.460	6.331	Annuitet	Rentetilpasning	12	30,00	1.116.000	70.000	1.208.705 / 1.015.547	2,9
Tilpasningslån af typen F3 i DKK	1,68	4.224	3.960	Pauselån [®] - Annuitet, afdragsfri indtil 01.09.2021	Rentetilpasning	12	30,00	1.116.000	70.000	1.347.584 / 1.325.457	2,9
Tilpasningslån af typen F3 i DKK	1,70	6.665	6.411	Annuitet	Rentetilpasning	12	30,00	1.116.000	70.000	1.215.109 / 1.024.235	3,1
Obligationslån	4,00	8.176	7.116	Annuitet	Fast	4	30,00	1.147.000	70.000	1.286.947 / 1.134.281	5,3

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.