

Salgsbudget

Sag nr. /ref: DH140514 Daniel Hansen

Ejendommen: Pilegårdsvej 34, st. th., 2730 Herlev

Dato 26.05.2014

For sælger	E/F Pilegårdsparken	ved salg af ejendommen
Matr. nr.		
Beliggende	Pilegårdsvej 34, st. th., 2730 Herlev	

1. Udbudsvilkår

Kontantpris	1.295.000		
Finansieret pris	1.320.774	Udbetaling	65.000
Bruttoudgift/md.	5.555	Nettoudgift/md.	4.770 v/ 29,75 %

2. Budget	Kontanthandel	Finansieret handel
Indtægter:		
Kontant betales	1.295.000	65.000
Ejerskiftelån 0,2793 % 30,00 år kr. 1.036.000 à kurs 100,00	1.036.000	
- prioriteringsomkostninger jf. pkt. 3.2	20.814	
- prioriteringsomkostninger til ejendomsmægler		1.015.186
Sælgerpantebrev 10,0000 % 30,00 år kr. 219.774 á kurs 100,00	219.774	
- tinglysningsafgift, staten	4.960	
- salgsprovision 0,00 %		214.814
Indtægter i alt kontant	1.295.000	1.295.000
Udgifter:		
Indfrielse af eksisterende lån jf. pkt. 3.1.	341.512	341.512
Indfrielse af gæld m.v.		
Ejerskifteafdrag/ejerskiftegebyr		
Diverse omkostninger, jf. pkt. 3.3.	2.500	2.500
Ejendomsmæglerens vederlag, jf. pkt. 4.	15.919	
Moms	3.980	19.899
Øvrige salgsfremmende foranstaltninger, jf. pkt. 5.1.	7.000	
Moms	1.750	8.750
Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv., jf. pkt. 5.2.	3.495	
Moms	874	4.369
Skøn over dokumentationsomkostninger, jf. pkt. 6.		3.650
Budgetteret rådighedsbeløb, kontant, jf. dog pkt. 8.	914.321	914.321

3. Eksterne udgifter vedrørende finansiering, prioritering, berigtigelse mv.

3.1. Indfrielse af eksisterende lån mv.

Kreditor	Kontantlåns- restgæld	Obl. / pante- brevsrestgæld	pr.	Anslået kurs/dato	Indfrielsesbeløb	
					Kontanthandel	Finansieret handel
Realkreditpantebrev (Minimumslån)	341.000	341.000	26.05.2014	100,0000/26.05.2014	341.000	341.000
Evt. obligationsafdrag/reguleringer siden sidste kreditortermín					0	0
Indfrielsesgebyrer og kurtage til pantebrevskreditorer					512	512
Omk. til sælgers pengeinstít. ang. opsigelse og/eller indfrielse af indestående lån					0	0
*Differencerente ved straksindfrielse, max. (fradragsberettiget)					0	0
Indfrielser i alt. Overføres til side 1					341.512	341.512

3.2. Eksterne prioriteringsomkostninger ejerskiftelån

	Finansieret handel
Tinglysningsafgift	17.260
Stiftelsesprovision, kurtage og lånesagsgebyr	5.554
Omkostninger til lånehjemtagelse, ekskl. pkt. 4.	0
-Rabat på stiftelsesprovision	0
I alt momsfrít. Overføres til side 1.	20.814

3.3. Diverse omkostninger

	Kontanthandel	Finansieret handel
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	0	0
*Sælgers andel af berigtigelsesomkostninger anslået	0	0
Indfrielse af lån, anslået	2.500	2.500
I alt. Overføres inkl. moms til side 1	2.500	2.500

* markerede poster er momspligtige, hvorfor beløbet er angivet inkl. moms

4. Specifikation vedrørende ejendomsmæglerens vederlag

4.1. Obligatoriske ydelser:

	Ekskl. moms	Inkl. moms
* Beregne brutto- og nettoudgift		
* Beregne salgsprovenu		
* Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning		
* Udarbejde udkast til købsaftale		
* Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med opdragsgiver som ejendommen skal udbydes til		
I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser	0	0
■ I alt, lovpligtige obligatoriske ydelser	8.963	11.204

De med * markerede ydelser er lovpligtige iht. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010 om omsætning af fast ejendom.

De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager

Sag nr. /ref: DH140514 Daniel Hansen
Ejendommen: Pilegårdsvej 34, st. th., 2730 Herlev

Dato 26.05.2014

4.2. Tilvalgte ydelser		
Fremvisning af ejendommen samt kørsel	5.000	6.250
Elektronisk dokumenthåndtering, EDH	900	1.125
Udstillingsmateriale	600	750
Kopiering og udsendelse af salgsmateriale	150	188
Udarbejdelse af finansieringsforslag	150	188
Kopiering og udsendelse af ejendommens dokumenter	150	188
Opdatering af salgsmateriale i aftaleperioden	1	1
Bistand ved indhentelse af lånetilbud eller sikring af købesum og køberkreditgodkendelse samt indhentelse af kurs på sælgerpantebrev	1	1
Fremvisning af ejendom ved købers valg af andet realkreditinstitut end oprindeligt stipuleret	1	1
Eftersagsbehandling herunder gennemgang af skøde og refusionsopgørelse	1	1
Rådgivning om nøgleoverdragelse	1	1
Deltagelse ved nøgleoverdragelse	1	1
Overføres inkl. moms til salgsbudgettets side 1	15.919	19.899

5. Specifikation vedrørende annoncering og øvrige salgsfremmende foranstaltninger

5.1. Øvrige salgsfremmende foranstaltninger		
	Ekskl. moms	Inkl. Moms
5.1.1. Obligatoriske ydelser		
■ Markedsføring på nettet - www.gladsaxebolig.dk, www.boligsiden.dk og www.boliga.dk. De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager	2.000	2.500
5.1.2. Tilvalgte ydelser		
Digital og trykt annoncering	4.000	5.000
Åbent hus	1.000	1.250
Overføres inkl. moms til side 1 og inkl. moms til formidlingsaftalens punkt 10.1.2.	7.000	8.750

5.2. Udlæg til tredjemand for annoncering, markedsføring mv.

5.2.1. Obligatoriske ydelser		
	Ekskl. moms	Inkl. moms
■ Opstartsgebyr	399	499
■ Billedbehandling	699	874
■ Stilbilleder (15/20 stk.)	1.898	2.373
■ 2D+3D Plantegning	499	624
De med ■ markerede ydelser betinger ejendomsmægleren, at sælger aftager		
5.2.2. Tilvalgte ydelser		
Overføres inkl. moms til side 1 og inkl. moms til formidlingsaftalens pkt. 10.2.	3.495	4.369

6. Skøn over dokumentationsomkostninger og andre udlæg

	Ekskl. moms	Inkl. moms
Tingbogsattest/tingbogsoplysning	0	0
Kommunalt oplysningskema/ejendomsdatarapport	375	375
Ejerlejlighedskort	175	175
*Ejerlejlighedsskema	2.000	2.500
*Restgældsoplysninger, incl. kurser/satser	444	555
*Ejendomsdata	36	45
Overføres inkl. moms til side 1 (de med * markerede poster er momspligtige) og til formidlingsaftalens punkt 10.3	3.030	3.650

7. Årlige indtægter fra sælgerpantebreve, der beholdes

Såfremt sælger vælger at beholde sælgerpantebrevet på kr. 219.774, vil den årlige indtægt i ca. 30,00 år være kr. 23.175, hvoraf kr. 21.932 er første års renter.

8. Forbehold

Rådighedsbeløbet er beregnet under forudsætning af, at ejendommen sælges på de nævnte udbudsvilkår, herunder gældende kurser, gebyrer mv. Ændringer af disse - såvel på salgs- som på indfrielsestidspunktet - medfører, at rådighedsbeløbet ændres.

Såfremt ejerskitfelånets hovedstol reduceres grundet realkreditinstituttets låneudmåling, kan dette medføre ændrede kurser på pantebreve og

ændret rådighedsbeløb.

Indfrielsesbeløbene er udarbejdet på grundlag af sælgers oplysninger og ejendomsmæglerens undersøgelser af ejendommens gæld. Der kan være anvendt kurser, der er anslået med forbehold for kreditors accept for prioritet nr.: Ingen

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 budgettet indgår ikke:

- Eventuelle opsigelsesrenter på private pantebrev 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.
- Udgiften til energimærkning. Sælger er gjort opmærksom på, at såfremt ejerforeningen ikke vil/kan udarbejde energimærkning har sælger pligt til, at foretage dette og afholde udgiften hertil. Sælger vil dog efterfølgende kunne rette kravet for denne udgift mod ejerforeningen. Til sælgers orientering anslås udgiften til energimærkningen til kr. 0
- Beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter, gæld ifølge eventuelle tinglyste ejerpantebrev, skadesløsbrev og udlæg, samt lån sikret ved deklarationer, der forbyder pantsætning og udlæg, medmindre andet er oplyst.
Der er tinglyst følgende sådanne pantehæftelser:

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

Det skal bemærkes, at den medvirkende ejendomsmægler tager forbehold for korrektheden af det oplyste beløb kr. 341.000,-, som er nævnt omkring realkreditpantebrevet fra Realkredit Danmark, idet den medvirkende ejendomsmægler ikke har modtaget kopi af dette på vurderingstidspunktet.

Evt. skat i h.t. lovbekendtgørelse 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 tofamiliebolig 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 ejendomsavance-skat 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.

På salgstidspunktet udarbejdes salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår.