



Salgsopstilling Birkevej 12, Fuglslev, 8400 Ebeltoft

Kontantpris	1.795.000	Sagsnr.	711-1285
Udbetaling	90.000	Boligareal:	130
Brutto:	10.132	Bebygget	165
Netto:	7.732	Grund	1303
		Opført	2011
		Plan	1
		Værelser	5
		- heraf stuer	1

Vigtig information: Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene. Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.

Smukt beliggende fritidshus under opførelse i ældre sommerhusudstykningsomkranset af skovareal. Fritidshuset som er perfekt indrettet er beliggende på 1.303 m² stor grund med kort afstand til Ebeltofts brostensbelagte gader, Fregatten Jylland og Glasmuseet. Ligeledes i kort afstand herfra er gode badestrande, flere golfbaner, Djurs sommerland samt Kattegatmuseet. Kun 2 km fra fritidshuset ligger Ree-Park såvel som der få min. gang til skoven der ligger ved Stubbe sø.

Fritidshuset er nyopført i næsten vedligeholdelsesfrie materialer med eternitplader med trælook som beklædning, træ/alu vinduer med lavenergiglas samt sorte cementteglsten. Kvalitetsvarmepumpe fra Bosch giver en effektiv varmeøkonomi så huset uden problemer kan benyttes på hvilken som helst tidspunkt på året.

Alle gulvene vil være enten træ- eller klinkegulve der alle er monteret med gulvvarme. Alle lofter er lyd-dæmpede lofter der giver et godt indeklima samt dejlig støjsvagt.

Ejendomsmæglerens oplysning til parterne:

Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkreditinstitut, pengeinstitut, forsikringsselskab eller andet: Ja Nej jf. Formular 4104

Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af finansiering, forsikringer, annoncering eller andre: Ja Nej jf. Formular 4104

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: Ja Nej Hvis ja, Hvilke:



Smukt beliggende nyopført fritidshus fra 2011 i ældre sommerhusudstyknings omkranset af skovareal. Fritidshuset som er perfekt indrettet er beliggende på 1.303 m² stor grund med kort afstand til Ebeltofts brostensbelagte gader, Fregatten Jylland og Glasmuseet. Ligeledes i kort afstand herfra er gode bade-strande, flere golfbaner, Djurs sommerland samt Kattegatmuseet. Kun 2 km fra fritidshuset ligger Ree-Park såvel som der få min. gang til skoven der ligger ved Stubbe sø.

Fritidshuset er nyopført i næsten vedligeholdelsesfrie materialer med eternitplader med trælook som beklædning, træ/alu vinduer med lavenergiglas samt sorte cementteglsten. Kvalitetsvarmepumpe fra Bosch giver en effektiv varmeøkonomi så huset uden problemer kan benyttes på hvilken som helst tidspunkt på året..

Fritidshuset er indrettet med 4 separate soverum, 2 badeværelser heraf det ene med spabad med plads til 2 personer.. Stort køkken/alrum med inventar fra Svane-køkken i åben forbindelse til den store stue med loftet ført delvist i kip. Desuden separat brygger med vaskemaskine/tørretumbler. I forbindelse med huset bliver integreret carport med redskabsrum, hvilket indebærer at indgangspartiet bliver overdækket så man kan pakke ud og ned i tørvej.

Indgangspartiet er placeret ved den integrerede carport såvel som der plads til cykler - stort separat og lyst teknikrum med god plads til opbevaring af have-møbler mv.

Alle gulvene er enten træ- eller klinkegulve der alle er monteret med gulvvarme. Alle lofter er lyddæmpede lofter der giver et godt indeklima samt dejlig støjsvag.

Fritidshuset er perfekt beliggende på grunden så selv om den ligger i skovområde vil der være sol på den flisebelagte terrasse hele dagen såvel som på den nyanlagte græsplæne.



**Tilbehør**

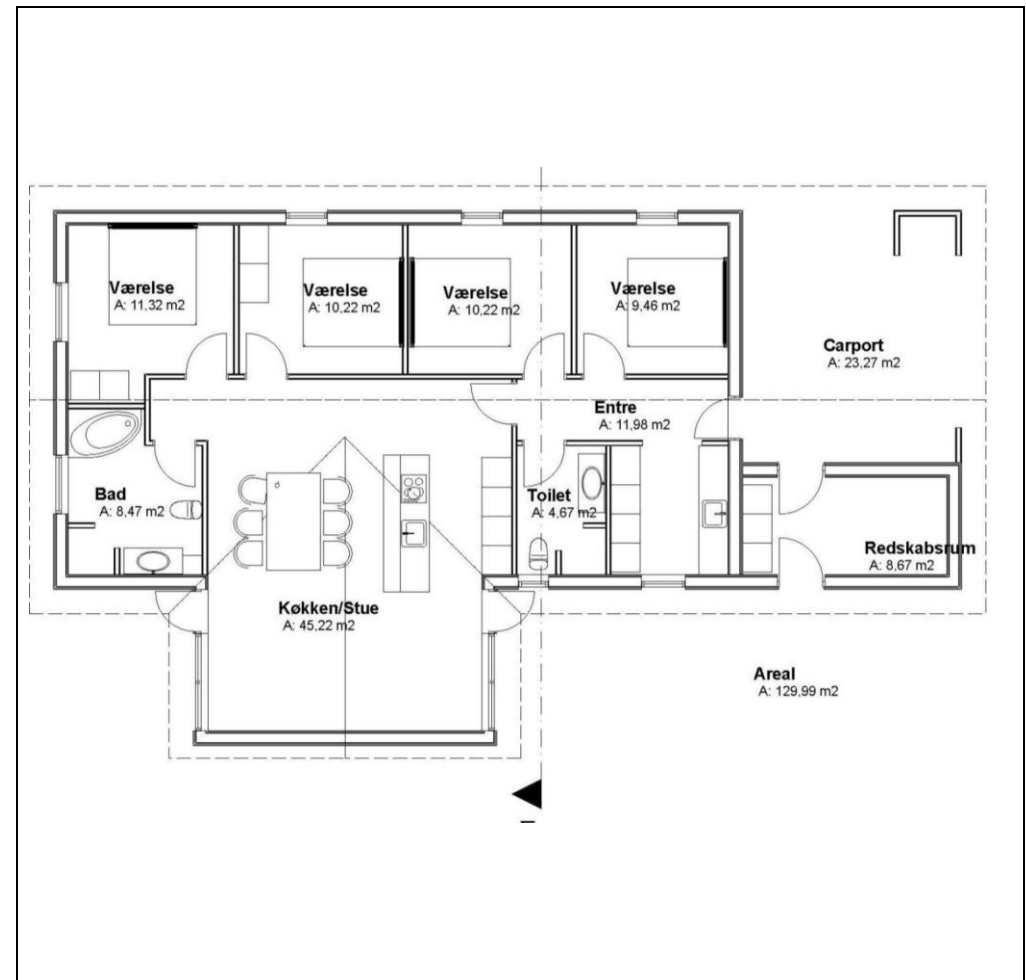
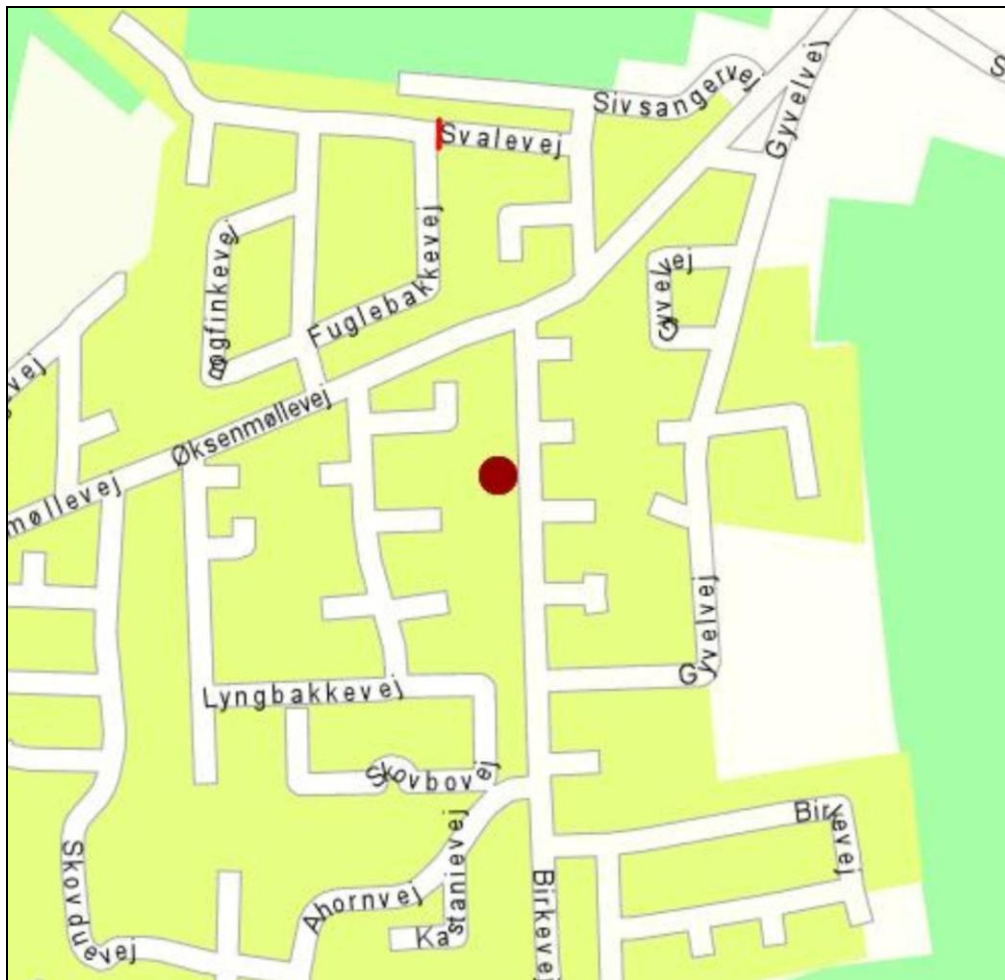
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Induktionskogeplader, emhætte, køle-/fryseskab, indbyggnings opvaskemaskine, indbyggningssovn. Alt inventar i badeværelser og værelser er fra Svane-køkken. Alle hvidevarer er høj kvalitet fra Siemens.



Ydermur:	Andet
Tag:	Cementtegl
Vinduer:	Termo
El-installationer:	220 og 380 volt
Opvarmning:	Elvarme
Vand:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Toilet:	2 toiletter
Bad:	Bruse- og karbad

Birkevej 12, Fuglslev, 8400 Ebeltoft





RealMæglerne Trekanten Bolig ApS

Statsaut. ejendomsmægler MDE
 Vesterbrogade 11 · 7000 Fredericia
 Telefon 75 91 32 22 · Telefax 75 91 32 29
 7000@mailreal.dk · www.trekanten-bolig.dk

Adresse Birkevej 12, Fuglslev, 8400 Ebeltoft		Sag nr. 711-1285		Dato 12. november 2011	
Kontantpris 1.795.000		Udbetaling 90.000		Brutto/md. 10.132	
				Netto/md. 7.732	
				v/34,40%	
Ejendomsoplysninger			Oplysninger om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning		
Kommune: Syddjurs			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:		
Matr. nr.....: 14 be Fuglslev By, Fuglslev			Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås		
Må benyttes til: ifølge: Kommunale oplysninger					
Ejendomstype: Fritidshus Zonestatus.....: Sommerhusområde			Energimærkning: Energimærke er under udarbejdelse.		
Offentlig vurdering pr.....: 2009 Bygningsarealer ifølge...: BBR-ejermeddelelse					
Offentlig ejendomsværdi: 150.200 kr. af dato.....: 165 m ²			Ejendomsmæglerens oplysninger til parterne		
heraf grundværdi: 150.200 kr. Hovedbyg. bebyg. areal.: 0/35/0 m ²			Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:		
Evt. ejerboligværdi: kr. Heraf garage/carport/udhus: 0/35/0 m ²			Realkreditinstitut _____ Nej <u>X</u> Ja Hvilke: Totalkredit, Nykredit		
Grundlag ejd. værdiskat.....: 150.200 kr. Kælderareal: 130 m ²			Pengeinstitut _____ Nej <u>X</u> Ja Hvilke: Arbejdernes Landsbank		
Grundskatteloftværdi: kr. Udnyttet tageetage.....: Boligareal: 130 m ²			Forsikringsselskab _____ Nej <u>X</u> Ja Hvilke: Tryg		
Grundareal ifølge.....: Tingbog Andre bygninger.....: 0/0/0 m ²			Andre _____ Nej <u>X</u> Ja Hvilke: Ingen		
Grundareal udgør.....: 1.303 m ² Heraf garage/carport/udhus: 0/0/0 m ²			Andre ydelser _____ Nej <u>X</u> Ja Hvilke: Ingen		
heraf vej.....: 0 m ² Opført/ombygget år: 2011			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:		
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger			Finansiering _____ Nej <u>X</u> Ja Hvis ja, hvorfor: Ja		
Alle beløbene i salgsoptilling er ca. tal, da de endelige tal ikke foreligger.			Forsikring _____ Nej <u>X</u> Ja Hvis ja, hvorfor: Ja		
			Annoncering _____ Nej <u>X</u> Ja Hvis ja, hvorfor: Nej		
			Andre ydelser _____ Nej <u>X</u> Ja Hvis ja, hvorfor: Nej		
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på Sælgers forsikringsudgift			Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse		
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes					
Svamp: insekt: rørskaide:					
Forbehold: Forsikringspolice foreligger endnu ikke					
Anvendelsesudgifter			Øvrige forhold		
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne stammer fra:					
Det seneste årsforbrug og udgiften hertil					
Vand/vandafledning 0 0					
Varme 0 0					



RealMæglerne Trekanten Bolig ApS

Statsaut. ejendomsmægler MDE
 Vesterbrogade 11 · 7000 Fredericia
 Telefon 75 91 32 22 · Telefax 75 91 32 29
 7000@mailreal.dk · www.trekanten-bolig.dk

Adresse Birkevej 12, Fuglslev, 8400 Ebeltoft					Sag nr. 711-1285					Dato 12. november 2011																									
Kontantpris 1.795.000			Udbetaling 90.000		Brutto/md. 10.132					Netto/md. 7.732		v/34,40%																							
Bruttoudgift/ejerudgift 1. år			Kontant		Finansieret		Oplysninger om brutto/netto udgift																												
Prioritetsydelse					115.807		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 skattemæssige 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.																												
Ejendomsskatter			1.500		1.500																														
Renovation			1.600		1.600																														
Grundejerforening/ejerforening excl. evt. anvendelsesudgifter			150		150																														
Forsikringer baseret på Sælgers forsikringsudgift			2.500		2.500																														
Andre offentlige afgifter			30		30		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. Særlige oplysninger om standardfinansieringen:																												
Bruttoudgift 1. år			5.780		121.587																														
Nettoudgift 1. år			Kontant		Finansieret																														
Frdrag (renter, bidrag)					-88.084																														
Frdrag, i alt			0		88.084																														
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 34,40%			0		-30.301		Gæld udenfor købesummen Ingen																												
Evt. ejendomsværdiskat			1.502		1.502																														
Skat, overskud/underskud 1. år			1.502		-28.799																														
+ Bruttoudgift 1. år			5.780		121.587																														
Nettoudgift 1. år			7.282		92.788																														
Kontantbehov ved køb			Kontant		Finansieret		Ejerpantebreve og afgiftspantebreve																												
Kontantpris/udbetaling			1.795.000		90.000																														
Tinglysningsafgift af skødet, anslået			12.200		12.200																														
Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået			300		827																														
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået																																			
Omkostninger til berigtigelse							Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser																												
I alt			1.807.500		103.027																														
Kontantbehovet er excl. omkostninger til garantistillelse af enhver art i pengeinstitut																																			
Långiver/art			Realkredittype		Restgæld									Obl.restgæld		Kontantværdi		Valuta		Rente Kont./pålyd.		1. års ydelse		Rest-løbetid		ÅOP		Saldo fradragkonto		Særlige overtagelsesvilkår		Garanti-stillelse		Kontant regulering	
Ingen																																			