

Adresse Ballen Strandpark 15B, 8305 Samsø		Sag nr. 83200334	Dato 16-07-2012
Beskrivelse		Tilbehør	
<p>Ballen Strandpark er et samlet projekt, nu cirka 2/3 udbygget. Roligt beliggende har boligerne direkte adgang til god badestrand, ca. 250 meter til Ballen by med hyggelige spisesteder og stor lystbådehavn samt ca. 5 km. til 18 hullers sea side golfbane. Boligerne kan frit anvendes til enten helårs- eller fritidsbrug. De sorte, træbeklædte huse med listetag tegner en markant silhuet mod vandet, når man nærmer sig fra vest. Boligerne er samlet i grupper af forskellig størrelse og placeret forskudt med fokus på den flotte havudsigt. Ballen Strandpark 15 B er en ejerlejlighed beliggende i 1.sals plan og tagetage. På 1. sal stort alrum med udgang til altan - vid havudsigt fra alrum og altan - samt hvidt Designa køkken og bordplade i terrazzo; stort badeværelse med terrazzobord ud i ét med vask samt let forsænket brusehjørne med flisevægge; soveværelse med faste skabe og dør til altan mod vest; her er også placeret udekøkken inkl. vand og el. Ved hoveddøren skabsvæg, hvor skydelåger giver adgang til bl.a. vaskemaskine og tørretumbler. En åben trætrappe fører op til stue åben til kip, med vid havudsigt og brændeovn. Desuden to gode værelser med hems samt badeværelse med bruseniche. Gulve i egeparket på tagetage samt i soveværelse på 1. sal; herudover klinkegulv i sandfarvede nuancer. Boligen er tilsluttet det lokale, halmbaserede Ballen-Brundby Fjernvarmeværk, oprettet i 2004. Til lejligheden hører også depot i grundplan, placeret ved indgangen fra fællesarealer og lejlighedens parkeringsplads. Lejligheden udlejes via Ballen Badehotel. Der er pligt til medlemskab af grundejerforeningen. Se også www.ballenstrandpark.dk.</p>		<p>Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): keramiske kogeplader mrk. Voss, ovn mrk. Voss, emfang mrk. Exhausto, opvaskemaskine mrk. Bosch, køle-/fryseskab mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Bosch</p>	
		Brugsret og fællesfaciliteter	
		P-plads til lejligheden	
		Ejendomsmæglerens oplysning til parterne	
		<p>Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med realkredit-af finansiering, forsikringer, annoncering eller andet: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej jf. side 2</p> <p>Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse forsikringer, annoncering eller andet: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nej jf. side 2</p> <p>Har ejendomsmægleren, dennes ansatte eller nærtstående herudover en økonomisk eller pers i omsætningen af nærværende ejendom eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller ar tilknytningen til omsætning af fast ejendom: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nej Hvis ja, hvilke:</p>	
		Vigtig information	
		<p>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.</p> <p>Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen rådgiver.</p>	

Adresse Ballen Strandpark 15B, 8305 Samsø		Sag nr. 83200334		Dato 16-07-2012	
Kontantpris 3.495.000	Udbetaling 175.000	Brutto/md. 18.240	Netto/md. 15.263	v/ 34,50% .	
Ejendomsoplysninger			Oplysning om tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang og energimærkning		
Kommune.....: Samsø			Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.		
Matr.nr.....: 7aq Brundby By, Tranebjerg			Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.		
Ejerl. nr.....: 2 Zonestatus.....: Landzone			Energimærkning: Energimærkning pr. 29-05-2012 er udarbejdet med energimærkningskarakteren B.		
Må benyttes til.....: Beboelse/fritid ifølge.....: BBR/Kommuneplan					
Offentlig vurdering pr.....:	01-10-2011	Tinglyst areal.....:	128		
Offentlig ejendomsværdi.....:	2.750.000	Heraf boligareal.....:	110		
Heraf grundværdi.....:	101.800	Heraf andre arealer.....:			
Grundlag ejd.værdiskat.....:	1.500.000	BBR-boligareal.....:	110	Ejendomsmæglerens oplysning til parterne	
Grundskatteloftværdi.....:	78.600	Opført/ombygget år.....:	2009	Er ejendomsmægleren tilknyttet eller har ejendomsmægleren samarbejdsaftaler med:	
Fællesudg. fordeles efter.....: Tgl. fordelingstal		Sikkerhed ejerforening.....:	0,00	Realkreditinstitut Nej Hvilke:	
Tinglyst fordelingstal.....:	110/182	Forhøjelse af sikkerhed.....:	0,00	Pengeinstitut Nej Hvilke:	
Adm. Fordelingstal.....:	110/182	i form af.....:		Forsikringsselskab Ja Hvilke: Gjensidige Forsikring	
				Andre Nej Hvilke:	
Servitutter, byrder og andre anvendelsesbegrænsninger					
Der er ikke tinglyst servitutter på lejligheden.			Modtager ejendomsmægleren eller dennes ansatte vederlag/provision/rabat for fremskaffelse af:		
Kan frit anvendes som fritids- eller helårsbeboelse. Der er pligt til medlemskab af			Finansiering Ja Hvis ja, hvorfor: BRFkredit / BRFBank		
			Forsikringer Ja Hvis ja, hvorfor: Gjensidige Forsikring		
			Annoncering Ja Hvis ja, hvorfor: Boligmarkedet		
Forsikringsforhold					
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften, er baseret på sælgers nuværende præmie.					
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:			Andre ydelser Nej Hvis ja, hvorfor:		
svamp: Ja	insekt: Ja	rørskade: Ja			
Forbehold:					
Ingen			Parterne har ret til at få oplyst vederlagets/provisionens/rabattens størrelse.		
Anvendelsesudgifter			Øvrige forhold		
Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgiften til energi, vand og andre forbrugsafhængige forbrug samt løbende vedligeholdelse. Oplysningerne starter fra:			Boligen er nyopført. Anvendelsesudgifter er anslåede. Køber refunderer sælger kr. 5.000 for sælgers berigtigelse af adkomst.		
Vand/vandafledning	Det seneste års forbrug og udgiften hertil 35 kbm/35 kbm.	4.447,00			
Fjernvarme	10 MWh	11.400,00			

Adresse Ballen Strandpark 15B, 8305 Samsø					Sag nr. 83200334					Dato 16-07-2012			
Kontantpris 3.495.000		Udbetaling 175.000		Brutto/md. 18.240		Netto/md. 15.263		v/ 34,50% .					
Bruttoudgift/ejerudgift 1. år			Kontant		Finansieret		Oplysning om brutto/netto udgift						
Prioritetsydelse			0,00		202.593,90		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Standardfinansiering</p> <p>Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Særlige oplysninger om standardfinansieringen:</p> <p>Standardfinansieringen kan ikke forventes opnået.</p>						
Fællesudgifter			5.000,00		5.000,00								
Ejendomsskatter 2012			2.416,95		2.416,95								
Renovation			2.745,00		2.745,00								
Rottebekæmpelse			120,60		120,60								
Fællesudgifter 2012			6.000,00		6.000,00								
Bruttoudgift 1. år			16.282,55		218.876,45								
Nettoudgift 1. år			Kontant		Finansieret								
Frdrag (renter, bidrag, fradragkonto)			0,00		-146.998,96								
Frdrag i alt					-146.998,96								
Skat/skattebesparelse heraf 1. år v/ 34,50 %			0,00		-50.714,64								
Ejendomsværdiskat			15.000,00		15.000,00								
Skat, overskud/underskud 1. år			15.000,00		-35.714,64								
+ Bruttoudgift 1. år			16.282,55		218.876,45								
Nettoudgift 1. år			31.282,55		183.161,81								
Kontantbehov ved køb			Kontant		Finansieret		Gæld udenfor købesummen						
Kontantpris/udbetaling			3.495.000,00		175.000,00		Ingen.						
Tinglysningsafgift af skøde, anslået			22.400,00		22.400,00								
Om. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået			5.000,00		5.000,00								
Ialt			3.522.400,00		202.400,00								
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser													
Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant-regulering
						/							
						/							
						/							
						/							
						/							