

## Salgsopstilling

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Kystvejen 18, en unik bolig tegnet af den kendte lokale arkitekt Hausten Mikkelsen. Denne imponerende ejendom på 182 kvadratmeter er beliggende på en generøs grund på 3040 kvadratmeter og byder på en eksklusiv kombination af moderne design og enestående natur.

Med seks rummelige værelser er der rigelig plads til familien, hjemmekontoret eller gæsterne. Hjemmets hjerte er uden tvivl de velindrettede opholdsrum, hvor store vinduespartier sikrer en fortryllende panoramaudsigt over havet og inviterer lyset indenfor.

Udendørs er der direkte adgang til egen strand, hvor morgenkaffen eller aftensolen kan nydes med fødderne i sandet. For golfentusiaster er der tæt på mulighed for at udfordre sig selv på Skjoldnæs' velrenommerede golfbane, mens hverdagens fornødenheder let kan klares med en kort gåtur til den lokale bager og Dagli'Brugsen.

Familier vil værdsætte nærheden til skolerne i Ærøskøbing og Marstal, som sikrer en tryk og praktisk hverdag for de yngste. Transport til og fra øen er ligeledes bekvem med færgeforbindelserne til Fåborg og Fynshav inden for nem rækkevidde.

Kystvejen 18 er mere end et hjem; det er en livsstil, hvor du kan nyde godt af Søby Ærø's charmerende havnemiljø, hyggelige Café Arthur, den stilfulde tøjbutik Muus og det lokale Farmers Market, der alle bidrager til et levende og indbydende lokalsamfund.

Dette er en sjælden mulighed for at erhverve en bolig, hvor arkitektonisk finesse og en beliggenhed i særklasse går op i en højere enhed. Lad Kystvejen 18 blive rammen om dit næste kapitel.

### 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 juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024



## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024



Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ærø
Matr.nr.:	12 as Søby By, Søby
BFE-nr.:	5074129
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1978

**Arealer\***

Grundareal udgør:	3.040 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	182 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	32 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	46 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	182 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	66 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	46 m <sup>2</sup>
- heraf Indbygget udestue	20 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2009- 2021  
Nordlig del af Søby**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 11.09.1968 lbnr. 1348-37 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Filnavn: 37\_F-Æ\_604Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.033.000 kr.
Grundværdi:	666.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	826.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	532.800 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Tilbehør:**Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ærø Brand forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug: 13.089,00 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Brænder - 0,5 kløvet rummeter brænde.

**Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:**

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf.

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024

bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: KH-0020-9911  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.215	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	5.914	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Husforsikring	kr.	4.454	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	382	I alt	kr.	4.531.850
Rottebekæmpelse	kr.	246			
Renovation	kr.	4.000			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.211			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.548 md./ 306.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.216 md./ 242.593 år v/27,17%  
 Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.  
 Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 21.06.2024  
 For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Kystvejen 18, 5985 Søby Ærø  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: KH-0020-9911  
Ejerudgift/md.: kr. 1.601

Dato: 26.06.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

**Gæld udenfor købesummen:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Siemens - indbygget kaffemaskine  
Siemens - ovn  
Siemens - dampovn  
Siemens - opvaskemaskine  
Siemens - induktion kogeplade  
Faber - emhætte