

Salgsopstilling

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til "Den lille Skole" på Rådhusstræde 7, en ejendom med en rig fortid og en lovende fremtid. Dette hus, som har dannet rammen om mange barndoms minder for Marstals borgere, tilbyder nu en unik mulighed for at skabe dit eget hjem eller investere i en attraktiv feriebolig eller udlejningsejendom.

Med sine 354 kvadratmeter beboelse + et udnyttet loftrum fordelt på flere etager, er "Den lille Skole" ideel for familier, bofællesskaber eller som en kombineret privat og udlejningsejendom. De to lejligheder i underetagen samt 1. salen anvendes som ejers ferieboliger med mulighed for sommerudlejning og udleje til feriegæster. Der er mulighed for en årlig leje på omkring 340.800 kr.

Huset har bevaret sin ældre charme med ekstra høje lofter og lydisolerede døre, mens de nyere vinduer på 1. salen, den nyere indgangsdør og de for nyligt opførte balkon og træterrasser tilføjer moderne komfort. Det udnyttede loftrum rummer potentiale for en fremtidig udvidelse, hvor du kan nyde en betagende 180 graders vandudsigt.

Beliggende i et levende lokalsamfund, er "Den lille Skole" tæt på Marstal Børnehave og Marstal Skole, hvilket gør det til et ideelt sted for familier. Ærøs sammenhold og rige kulturliv, fra koncerter til traditionelle påskefester, bidrager til en livsstil, hvor hverdagen føles tryk og indholdet rigt.

Ærø er kendt som det nye "Fanø", hvor turister valfarter til ferieland, festivaler og dens kendte ro, hvor sønnen bare er en tand bedre end andre steder. Der er masser af vandre- og cyklestier, hjælpsomme mennesker, der har tid til en snak, og så er der kun ca. 5 minutter som gående for at nå byens gågade, havnen, stranden på Halen samt skov eller svømmehalen, fitness og børnelege/vandland. Her er året rundt mange kulturindslag, herunder koncerter, balletter, opera mm, herrekoret der synger gennem gaderne hen over sommeren.

Man kommer til og fra Ærø fra Rudkøbing, Svendborg, Bøjden, Fynshav, der i alt har 5 færger, der sejler fra Ærøskøbing, Marstal og Søby.

Lokalbusser køre 1 x i timen, og er gratis transport.

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: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024



Estaldo

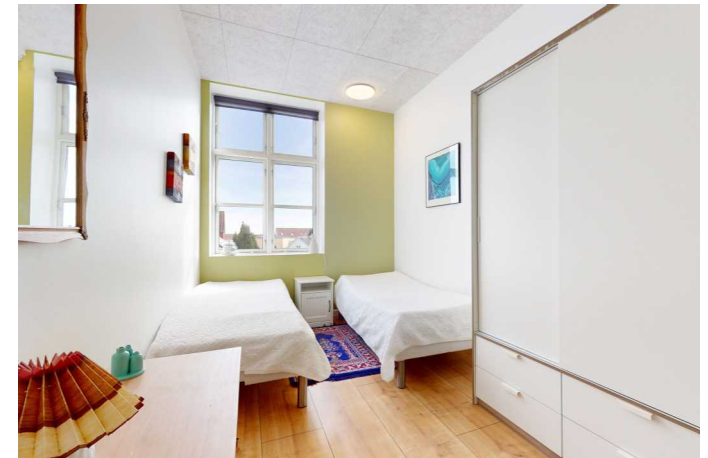
Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo[®]
Digital ejendomsmægler

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024



Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Kommunal beboelses- og forretningsejendom
Kommune:	Ærø
Matr.nr.:	670 k Marstal
BFE-nr.:	5480996
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1885/2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.095.000 kr.
Grundværdi:	1.015.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.076.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	812.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Arealer***

Grundareal udgør:	639 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	189 m ²
Kælderareal:	19 m ²
Udnyttet tagetage:	114 m ²
Boligareal i alt:	354 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

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
Bydel omkring Tordenskjoldsgade**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 25.03.1988 lbnr. 573-37 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv. Vedr
10L Anmærkning byrder Filnavn: 37_A-Æ_534**Grundejerforening:** Nej**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: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej

Insekt: Nej

Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 50.600

Forbrug: 48.740,00 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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. Der er anmærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
 Kontantpris: kr. 4.990.000

 Sagsnr.: EK-0014-4552
 Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.788	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.990.000
Grundskyld	kr.	9.013	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Husforsikring	kr.	5.307	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.175	I alt	kr.	5.029.850
Rottebekæmpelse	kr.	246			

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

39.529

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.269 md./ 339.231 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.369 md./ 268.431 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: 23.07.2024

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: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:

Vaskemaskine: Grundig
Tørretumbler: Grundig
Vaskemaskine: Miele
Tørretumbler: Miele
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Bosch
1 Køleskab m. fryseboks: Scandomestic
1 Kølefrysskab: Liebherr
2 kølefrysskabe: Ikea
3 integrerede opvaskemaskiner: Ikea
4 emhætter (2 stk. Silverline Optima, 2 stk., Ikea)
3 keramiske plader, ikea
1 induktion: Witt
3 ovne

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskatteform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatteformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og

grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Om anslået offentlig vurdering og beskatning:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet]/[ud fra reference-grundsalgshandelspriser]/[ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger]/[fritekst]. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal
Kontantpris: kr. 4.990.000

Sagsnr.: EK-0014-4552
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 23.07.2024

indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning 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.