

## Salgsopstilling

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000Sagsnr.: EK-0014-4552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 30.04.2024



### 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.

Huset har bevaret sin ældre charme med ekstra høje lofter og lydisolerende 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 færges, der sejler fra Ærøskøbing, Marstal og Søby.

Lokalbusser kører 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 Toulæv

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000Sagsnr.: EK-0014-4552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

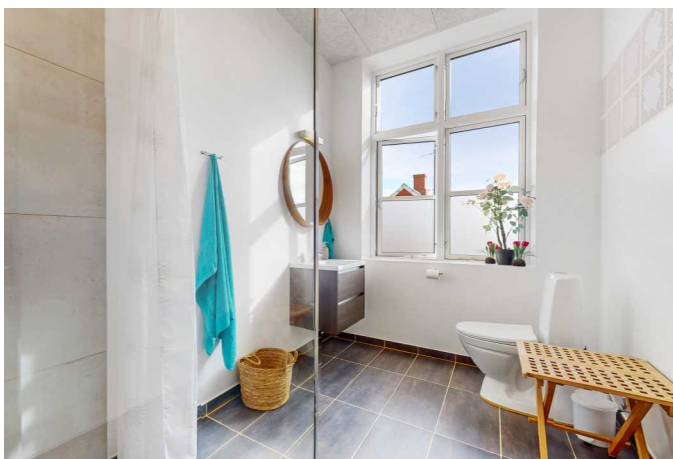
Dato: 30.04.2024



Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000

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

Dato: 30.04.2024



Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000Sagsnr.: EK-0014-4552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000

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

Dato: 30.04.2024

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: 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 spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1885/2023

**Arealer\***

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

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**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](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.

**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](http://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

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000Sagsnr.: EK-0014-4552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 30.04.2024

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 varmekonsum:

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 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. 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. 5.095.000Sagsnr.: EK-0014-4552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.294

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Rottebekæmpelsekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
20.788  
9.013  
5.307  
4.175  
246Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr. 5.095.000  
kr. 32.450  
kr. 8.000  
kr. 5.135.450

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/nettoydelse 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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.178 md./ 350.140 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.092 md./ 277.105 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: 30.04.2024  
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/landingsside>

Adresse: Rådhusstræde 7, 5960 Marstal  
Kontantpris: kr. 5.095.000

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

Dato: 30.04.2024

**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:**  
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 boligskattereform, 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 salgssopstilling, 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](http://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 salgssopstilling. 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. 5.095.000Sagsnr.: EK-0014-4552  
Ejerudgift/md.: kr. 3.294Dato: 30.04.2024

---

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 afvigelserne 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.