

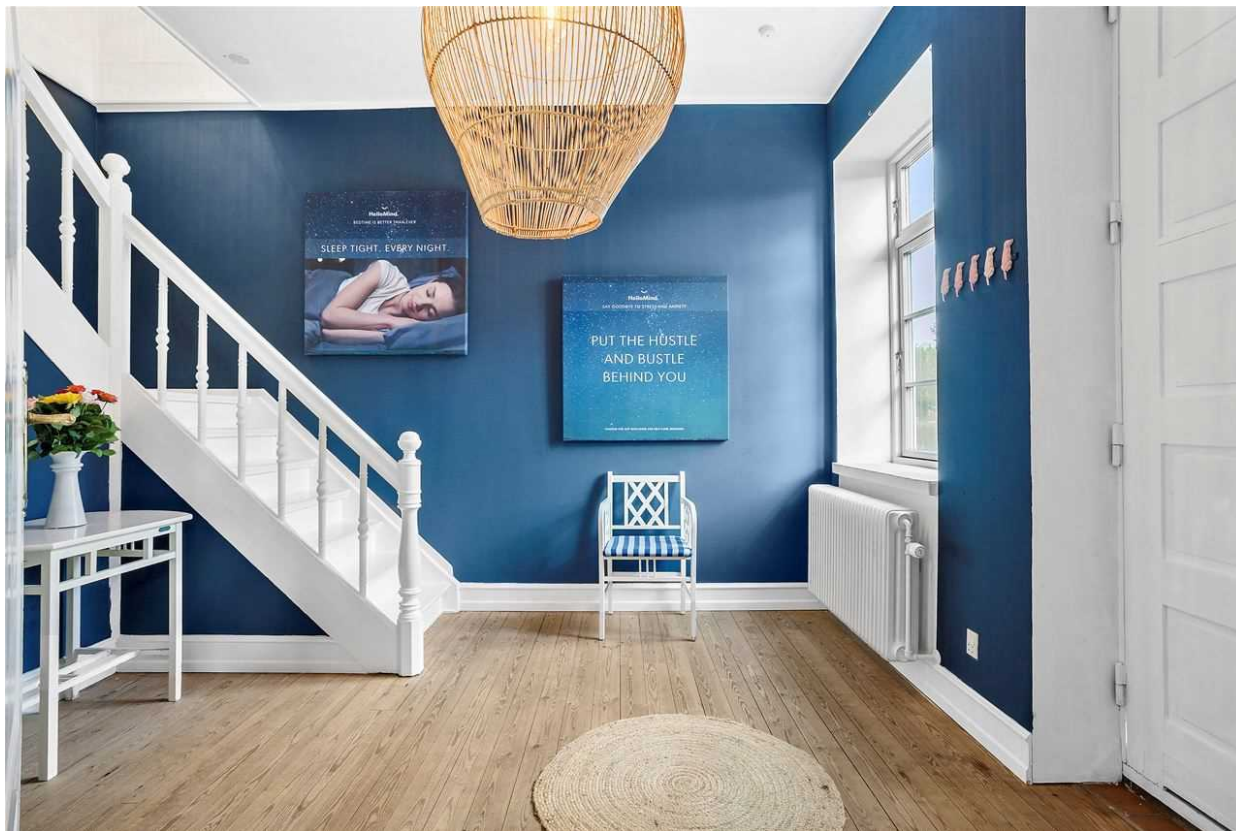
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Præstevænget 10, 5985 Søby Ærø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 57207791
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 25-01-2025



Beskrivelse:

Den gamle Præstegård med sine, på alle måder, overdådige forhold

Drømmer i om naturskønne og idylliske omgivelser med plads til mange gæster, til sammenbragte familier eller flere generationer, plus eventuelt husdyrhold, så er Præstevænget 10 et oplagt valg

- Hovedbygningen fra 1869 er fuldt renoveret i både 1986 i og siden 2009 gennemgribende istandsat med respekt for husets oprindelige stil. Denne udgør ikke mindre end 373 m2 beboelse med 8 værelser, plus kælder.
- Dertil 40m2 Isoleret, sol-opvarmet hobbyværksted med støbt gulv
- Derudover genbo-grund med dyrefold og garage/stald/udhus

Grundene er på henholdsvis 2832 m2 og 922 m2

Nu er det ikke nemt at lave en overkommelig beskrivelse, stedet må bare opleves ved selvsyn, af dem som måtte være interesseret i erhvervelse af en helt fantastisk ejendom, som i øvrigt frit kan benyttes som både fritids- og helårsbeboelse

Vi gør så forsøget med en kort beskrivelse alligevel:

Boligen i stueplan: Imponerende hall med svungen hovedtrappe til 1. salen. To lige så imponerende store stuer og et køkken hvor der uden videre er plads til langbord med 20 siddepladser, 3 rigelige store værelser, med hver sit store walk-in-closet som igen hver for sig kunne blive gode værelser. Der er diverse toiletter og badeværelser, vaskerum og bryggers med bagtrappe til 1. sal. Her er der meget stor opholdsstue, 2 store værelser, endnu et stort køkken og stort badeværelse. Etagen kan eventuelt fungere som separat boligenhed. Fra køkkenet er der trappe til 42 m2 god og meget anvendelig kælder

Haven - eller privat park er det vel nærmest - omkring hovedhuset er en oplevelse i sig selv - med pigstensbelagte stier, hyggekroge, store solterrasser, skyggefulde gemmesteder, havedam, hemmelig gårdhave med bålplads og udendørs pejs, det majestætiske blodbøgetræ – et af de ældste på øen, rosenbuske og en pergola som fuldender idyllen, og vi kunne blive ved, men som sagt: stedet må bare opleves!!

Nogle fakta om ejendommen:

- Et stykke over 3 meter til loftet i stueetagen
- 3 badeværelser og 4 toiletter
- Isoleret, opvarmet hobbyværksted med støbt gulv

- Nordisk-inspirerede vandskurede badeværelser
- Smukke trægulve og store originale døre
- Luft til vand varmesystem
- Høj energieffektivt - Energimærke A - 2010
- 200mbit fibernet, der kan udvides til 600mbit
- Tre terrasser som dækker enhver stemning og tid på dagen:
 - 40m2 sydvendt muret" græsk terrasse" i romantisk 50'er stil med indbygget dæmp bar belysning til de lange sommeraftener.
 - Terrasse med udgang fra stuen gennem stor glas dobbeltdør
 - Overdækket terrasse med stort plankebord omkranset af vintage vinduer
- Have plateau klargjort til orangeri med støbt dæk med 300 mm isolering og varmeslanger, så orangeri kan bruges til eksotiske planter og forlænge sæsonen med hyggestunder, fester, gæster eller indre ro. I Garage står nok gamle vinduer til at bygge det færdigt. Samt mursten til et rustikt murstensgulv
- Diverse frugt- nødde- og bær- buske/træer
- Egen brønd med husvandværk til vanding i haven

Vi glæder os til at vise jer dette vidunderlige sted , så tøv ikke med at bestille en fremvisning

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: Martin Nøhr



Adresse: Præstevænget 10, 5985 Søby Ærø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 57207791
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 25-01-2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Ifølge: Vurderingsmeddelelse
Kommune: Ærø
Matr.nr.: 82a Søby By, Søby m.fl.
BFE-nr.: 100000557
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1869 / 1987

Arealer *

Grundareal udgør: 3754 m²
- heraf vej: 0 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 246 m²
Kælderareal: 42 m²
Udnyttet tagetage: 127 m²
Bolgareal i alt: 373 m²
Andre bygninger: 189 m²
- heraf garage 92 m²
- heraf udhus 57 m²
- heraf drivhus 40 m²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 1.672.000
Grundværdi: 610.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.337.601
Grundlag for grundskyld: 488.000

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

Tilbehør:

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

Emhætte, gaskogeplader, gaskomfur, indbygget ovn, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, skabsfryser, microbølgeovn, robotplæneklipper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Lokalplan:
Byplanvedtægt:
Varmeplan:
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2009- 2021

Servitut nr. 1 - d. 23.11.1961 Dok om oversigt mv, Vedr 82, se endvidere akt D254

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstevænget 10, 5985 Søby Ærø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 57207791
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 25-01-2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Ærø Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskaade: Ja, udvidet
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 13.000 Forbrug: 8.823 kwh

Ejendommens primære varmekilde: Luft til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemforbrug jf. ejendommens 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:

Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret Rødt hus Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for stød, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Sælger betaler udgiften for udarbejdelse af skøde. Evt. udgifter til kurssikring og bankgarantistillelse er ikke medtaget i kontantbehovet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Udhus: Bygningen er ikke anført på BBR. Arealerne er skønsmæssigt anført i bygningsoversigten. Arealerne i bygningsoversigten skal udelukkende anvendes til identificering af bygningerne.

Drivhus: Bygningen fremgår af BBR, men findes ikke på ejendommen.



Adresse: Præstevænget 10, 5985 Søby Ærø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 57207791
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 25-01-2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 6.821,00	Kontantpris
Grundskyld:	kr. 5.328,00	kr. 4.795.000,00
Husforsikring:	kr. 10.075,13	Tinglysningsafgift af skødet
Skorstensfejer:	kr. 438,00	kr. 30.650,00
Renovation:	kr. 4.000,00	Købers andel af ejerskifteforsikring
Skadedyrsbekæmpelse:	kr. 550,00	kr. 9.212,50
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	kr.
	kr.	I alt
	kr.	kr. 4.834.862,50
	kr.	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	27.212,13	

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: 240.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 26.713 md./ 320.553 år. Netto **ex** ejerudgift: 21.146 md./ 253.752 år v/ 27,15%

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: 25-01-2025. 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: 01/04-01/10 **Forbehold:**

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: Præstevænget 10, 5985 Søby Ærø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 57207791
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 25-01-2025

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:

Ingen

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------