

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: Wingsvej 51, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 89104864
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 21-10-2024

Beskrivelse:

Drømmer I om et hjem med plads til hele familien og tæt på smuk natur? Så er denne rummelige 1-plans villa på Wingsvej 51 noget for jer! Her får I en moderne og funktionel bolig med masser af lys og luft, og en beliggenhed, der er helt i top – kun få minutters gåtur til Gudenåen og med gode faciliteter lige i nærheden.

Villaen er gennemrenoveret med fokus på kvalitet, hvor der ikke er gået på kompromis med materialerne. Huset fremstår nærmest som var det nyt, med badeværelser, køkken, ny varmepumpe i kælder og tag fra 2024, hvilket sikrer en moderne og stilren indretning, der matcher nutidens krav til funktionalitet og æstetik. Ligeledes er loftrum udført med ekstra isolering og en god bred gangbro til opbevaring.

Villaens hjerte er det store, åbne køkken/alrum, hvor stue og køkken forenes i ét. Dette rum er perfekt til børnefamilien, der elsker at være sammen. Her kan I lave mad, mens børnene leger eller laver lektier, og der er rigelig plads til både sofahygge og fælles måltider ved spisebordet. De store vinduer fylder rummet med naturligt lys og skaber en dejlig atmosfære. En smuk alkove med praktisk opbevaring tilføjer hygge og funktionalitet til boligens entré, hvor der er udsyn til den hyggelige brændeovn.

Boligen har fire gode værelser, som giver familien mulighed for at indrette sig præcis, som I har brug for. Uanset om det er soveværelser, børneværelser, kontor eller noget helt fjerde, er der masser af plads til både privatliv og leg. Dertil kommer et multirum, der kan bruges som legerum, hobbyrum eller ekstra opholdsrum – perfekt til børnenes kreativitet og jeres hjemmekontor. I glasgangen, der forbinder alrummet og multirummet, kan I nyde aftensolen på den ene side og morgensolen på den anden, hvilket skaber en helt særlig stemning i hjemmet.

I finder også et flot badeværelse med bruseniche samt et ekstra gæstetoilet, så I slipper for morgenstress i hverdagen. Det praktiske bryggers har plads til opbevaring, hvilket gør hverdagen lidt lettere for den travle familie.

Udemiljøet er lige så indbydende som boligens indre med dejlige opholdsområder, hvor I kan nyde solens stråler hele dagen. Huset har desuden en rummelig garage med elport, der gør parkering nem og bekvem.

Fra haven er der adgang til den rummelige kælder på 45 m² som er opvarmet med varmepumpe, kælder indbyder til alt fra familiefest/ hygge til evt. hjemmetræning eller biograf.

Den store fordel ved denne villa er ikke kun dens rummelighed, men også den fantastiske beliggenhed. Området er ideelt for børnefamilier med nærhed til skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder. Samtidig er der let adgang til motorvejen E45, hvilket gør det nemt at pendle til både Aarhus, Aalborg og andre større byer i området.

Wingsvej 51 er kort sagt den perfekte base for en aktiv og tryk hverdag for børnefamilien, hvor der er plads til både leg, fællesskab og natur.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jacob Danoh Christiansen

Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 89104864
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 21-10-2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Ifølge: Vurderingsmeddelelsen
Kommune: Randers
Matr.nr.: 2bq Over Hornbæk By, Hornbæk
BFE-nr.: 3469725
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1969 / 1986

Arealer *

Grundareal udgør: 855 m²
- heraf vej: 0 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 178 m²
Kælderareal: 40 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Bolgareal i alt: 178 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf garage 27 m²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.665.000
Grundværdi: 1.387.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.132.000
Grundlag for grundskyld: 1.109.600

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

Tilbehør:

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

De tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger. Mærker: AEG, Silverline og Electrolux - helt nye.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2021

Kommuneplan:

Kommuneplan Randers 2013 gældende til og med 2023.

Servitut nr. 1 - d. 19.03.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt
Servitut nr. 2 - d. 11.08.1966 Dok om vedtægter for I/S Fyrrebakkens Vandværk, Prioritet forud for pantegæld, Se akt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 3.495.000Sagsnr.: 89104864
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 21-10-2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskad: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 4.439 kWh elektricitet, 21.450 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmekonsum 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:

Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Om boligskat (med ny)

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Købers kontantbehov:

Evt. udgifter til bankgarantistillelse og kurssikring er ikke medtaget i kontantbehovet.

Forurening:

Pr. 01.01.08 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. lov nr. 507 af 7. juni 2006, om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som den har viden om ikke er lettere forurenede. Dette skal i så fald ske gennem et kommende regulativ. Såfremt nærværende ejendom er beliggende i byzone, er denne således omfattet af områdeklassificeringen.

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Randers kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kloakering (fælleskloakeret)

Køber er bekendt med og accepterer, at der jfr. ejendomsdatarapporten er fælleskloakeret, spildevand, tag- og overfladevand på ejendommen og køber er bekendt

med, at der kan fremkomme krav fra kommunale myndigheder om separering heraf.

Olietank afblændet:

Der forefindes en afblændet olietank på grunden.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn 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. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 89104864
 Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 21-10-2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 10.873,00	Kontantpris kr. 3.495.000,00
Grundskyld:	kr. 15.423,44	Tinglysningsafgift af skødet kr. 22.850,00
Husforsikring:	kr. 7.419,00	Omk. til købers rådgiver(e) excl. berigtigelse, anslået kr. 7.000,00
Rottebekæmpelse:	kr. 147,11	Købers andel af ejerskifteforsikring kr. 10.250,00
Renovation incl. genbrug mv.:	kr. 2.878,48	
Skorstensfejning:	kr. 576,26	
	kr.	
	kr.	
	kr.	I alt kr. 3.535.100,00
	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, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	37.317,29	

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: 175.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 19.576 md./ 234.909 år. Netto **ex** ejerudgift: 15.550 md./ 186.602 år v/ 26,69%

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: 21-10-2024. 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: 01/01-01/07 **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: Wingsvej 51, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 89104864
Ejerudgift/md.: kr. 3.110

Dato: 21-10-2024

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:

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
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------