LokalBolig
LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

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: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000
Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458
Dato: 29.11.2022



Beskrivelse:

Velholdt etplansvilla med dejlig have og garage i Randers

I det sydlige Randers finder I denne velindrettede og velholdte etplansvilla, der er ideel til familielivet. Den gode planløsning byder på tre værelser, et badeværelse, et praktisk bryggers og et køkken med adgang til stuen og udestuen. Huset har solceller på sydsiden og en garage på 45 m2, og endelig kan I se frem til en hyggelig have med frodig beplantning og en solrig terrasse.

Det tosidede, hvide køkken fremstår, ligesom resten af hjemmet, i pæn stand. I forlængelse af køkkenet kan spisebordet placeres, og bag de franske døre udfolder stuen sig med plads til afslapning i sofaerne. I kan også vælge at sætte jer ud i den skønne udestue med et ovenlysvindue og direkte udgang til terrassen.

Huset er indrettet med tre værelser med indbyggede skabe. Det ene værelse har sågar privat indgang til badeværelset, som forkæler med gulvvarme og også kan tilgås fra entréen. Som børnefamilie vil I sætte stor pris på det praktiske bryggers med plads til ekstra overtøj og vaskefaciliteter.
Nyd kaffen på den sydvestvendte terrasse, hvor I alt efter årstid kan nyde synet af de smukke rhododendronbuske. Haven præsenterer sig frodig og er desuden nem at holde med fine bede og en dejlig græsplæne, som indbyder til leg.

Inden for en radius af én kilometer finder I skole, daginstitution og busstoppested, hvorfor I kan gå rundt til det hele. Der er ikke meget længere til indkøbsmuligheder, og pendler I på arbejde, er I på motorvejen efter ganske få minutter. Eksempelvis tager det omkring 40 minutter at køre til Aarhus Havn. Skal I på udflugt i weekenderne, kan I tage til centrum for at shoppe i butikker eller spise på café, eller måske tage børnene med et smut i Randers Regnskov.

Derudover er det værd at nævne, at boligen byder på et solcelleanlæg som er etableret før 2013, og her er derfor mulighed for at køber kan overtage anlægget på den gamle ordning.

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: Kathrine Fisker

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LokalBolig
LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000
Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458
Dato: 29.11.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR
Kommune: Randers Kommune
Matr.nr.: 13BY Vorup By, Vorup
BFE-nr.: 4101809
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1976

Arealer

Grundareal udgør:	859 m^2
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	146 m^2
-heraf Udestue	19 m^2
Kælderareal:	0 m^2
Udnyttet tagetage:	0 m^2
Boligareal i alt:	127 m^2
Andre bygninger:	45 m^2
-heraf Garage	45 m^2
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 13-07-2022	

Vurdering og ejendomsværdiskat
Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 1.721.000,00
Heraf grundværdi: 794.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 394.300,00

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke:
type: Komfur mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:
13.5.1971 Byplanvedtægt nr. 18
21.12.1973 anm byrder Dok om grundejerforening mv, veje og stier, teknisk forsyning, terrænregulering mv, Se akt
25.1.1983 Ekspropriation om oversigt, Vedr 4AB akt afd A O279
25.1.1983 Ekspropriationsfortegnelse, Dok om Afd B byggelinier mv. 67_A-H_130
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

LokalBolig

LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000

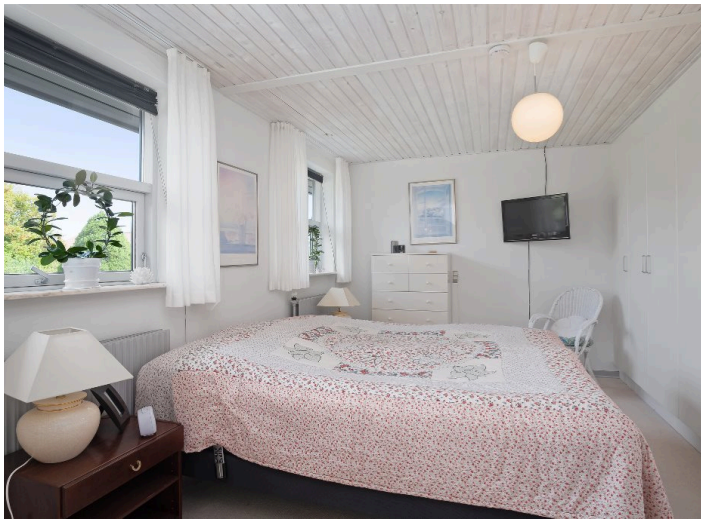
Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458

Dato: 29.11.2022













LokalBolig

LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458

Dato: 29.11.2022





LokalBolig

LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458

Dato: 29.11.2022



LokalBolig
LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000
Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458
Dato: 29.11.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.500,00 Forbrug: 15.480 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers reelle årlige varmeforbrug fra 01.01.21 frem til 31.12.21 jf. sælgers seneste årsopgørelse var 15.428 kWh til kr. 9.653,65

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Solcelleanlæg på nettomålingsordning. (Gamle ordning)

Ejendommen har separatkloakering jf. ejendomsdatarapport.

Olietanken på ejendommen er afblændet jf. attest af d. 30.10.1995.

LokalBolig
LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000
Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458
Dato: 29.11.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	9.200,00
Ejendomsskat 2022	11.012,80
Husforsikring	4.925,00
Renovation	2.621,25
Grundejerforening	1.600,00
Rottebekæmpelse	133,10
Ejerudgift i alt 1. år:	29.492,15

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	1.998.000,00
Omkostninger til købers rådgiver - anslået	6.500,00
Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået	7.500,00
Halv ejerskifteforsikringspræmie	
Tinglysningsafgift	13.850,00
I alt	2.025.850,00

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 11.630 md./ 139.554 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 9.162 md./ 109.944 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.11.2022. 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: 1/1 - 1/7. **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
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

LokalBolig
LokalBolig Randers ApS
Hospitalsgade 10, Stuen. · 8900 Randers
Tlf. 78707076
randers@lokalbolig.dk
CVR 41961821

Adresse: Klarinetvej 9, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.998.000
Sagsnr.: 60-X0000277
Ejerudgift/md.: 2.458
Dato: 29.11.2022

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 relakseres 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden lånetype	982.000,00	955.134,70	950.101,14	DKK	-0,40	3.832,29	26,67				Nej	

Øvrige forhold:

Områdeklassificeret:
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.

Skødeudgift:
Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde, udarbejdelse af refusionsopgørelse, handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Mastedatabasen:
Såfremt køber ønsker oplysning om eksisterende og planlagte antenne positioner i området, henviser vi til www.mastedatabasen.dk

Privat-fælles vej:
Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vejen kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i nærværende salgsopstilling.