

Salgsopstilling

Formulærens 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: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.375.000

Sagsnr.: 60-X0000282
Ejerudgift/md.: 1.401

Dato: 23.11.2022



Beskrivelse:

Stor villa med naturskøn beliggenhed nær Randers

Vil I gerne bo i skønne naturomgivelser, men samtidig have byens mange tilbud indenfor rækkevidde? Så er Karlsbergvej 50 et rigtig godt bud, hvor I bosætter jer ud til åbne marker mellem Randers og Aarhus. Rødstensvillaen er renoveret for omkring ti år siden, og her kan I blandt andet se frem til to værelser, et stilrent køkken og en stue med brændeovn.

Boligen har pæne, lyse gulve, og køkkenet og stuen er udført i delvis åben forbindelse, så det er let at være sammen på tværs af aktiviteter. Køkkenet er moderne med mørke elementer, der ledsages af en hvid bordplade. Stuen fremstår utrolig rummelig, og her får I nemt indrettet med et spisebord og en komfortabel sofagrube nær brændeovnen.

Der er gulvvarme i hele stueplan undtagen i køkkenet, og udover køkkenet og stuen får I et stort badeværelse med bruseniche og et større bryggers, som har adgang til både garagen og haven samt videre forbindelse til kælderrummet. På førstesalen finder I to opbevaringsrum og to værelser, hvoraf det ene har en lukket svalegang.

Haven er en skøn oase med et stort, flisebelagt terrassemiljø, hvor I kan slappe af og grille under solens stråler om sommeren, ligesom I kan følge årstidernes skiftet med vue over de åbne marker.

I bosætter jer i landlige omgivelser med højt til himlen, vidtstrakte marker og dejlige skovområder. Hverdagen går dog let op, for bussen standser lige uden for hoveddøren, ligesom I har nem adgang til Nordjyske Motorvej. Omtrent fem minutter i bil leder jer til Randers Storcenter, og i Randers finder I dagligdagens øvrige gøremål. Samtidig er der en halv times kørsel til Aarhus.

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

Adresse: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
 Kontantpris: 1.375.000

Sagsnr.: 60-X0000282
 Ejerudgift/md.: 1.401

Dato: 23.11.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR
 Kommune: Randers Kommune
 Matr.nr.: 14D Askildrup By, Ølst
 BFE-nr.: 4104268
 Zonestatus: Landzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Varmepumpe
 Opført/ombygget år: 1915 / 2015

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Offentlig ejendomsværdi: 1.400.000,00
 Heraf grundværdi: 56.100,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 890.000,00
 Grundlag for ejendomsskat: 56.100,00

Tilbehør:

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

type: Indbygget ovn mærke:
 type: Køle/fryseskab mærke:
 type: Induktionskogeplade mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Grundareal udgør: 843 m²
 Grundareal ifølge: ESR
 Hovedbyg.bebyg.areal: 116 m²
 Kælderareal: 11 m²
 Udnyttet tagetage: 66 m²
 Boligareal i alt: 170 m²
 Andre bygninger: 34 m²
 -heraf Udhus 34 m²
 Bygningsareal ifølge: BBR
 - af dato: 20-07-2022

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nejl

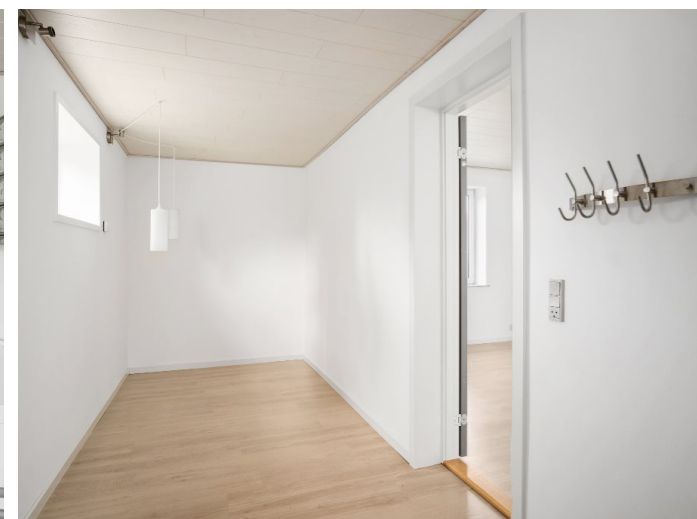
Servitutter:

16.6.1910 Dok om ret til vandbeholder mv, Se akt
 6.4.1938 Dok om byggelinier mv
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.375.000

Sagsnr.: 60-X0000282
Ejerudgift/md.: 1.401

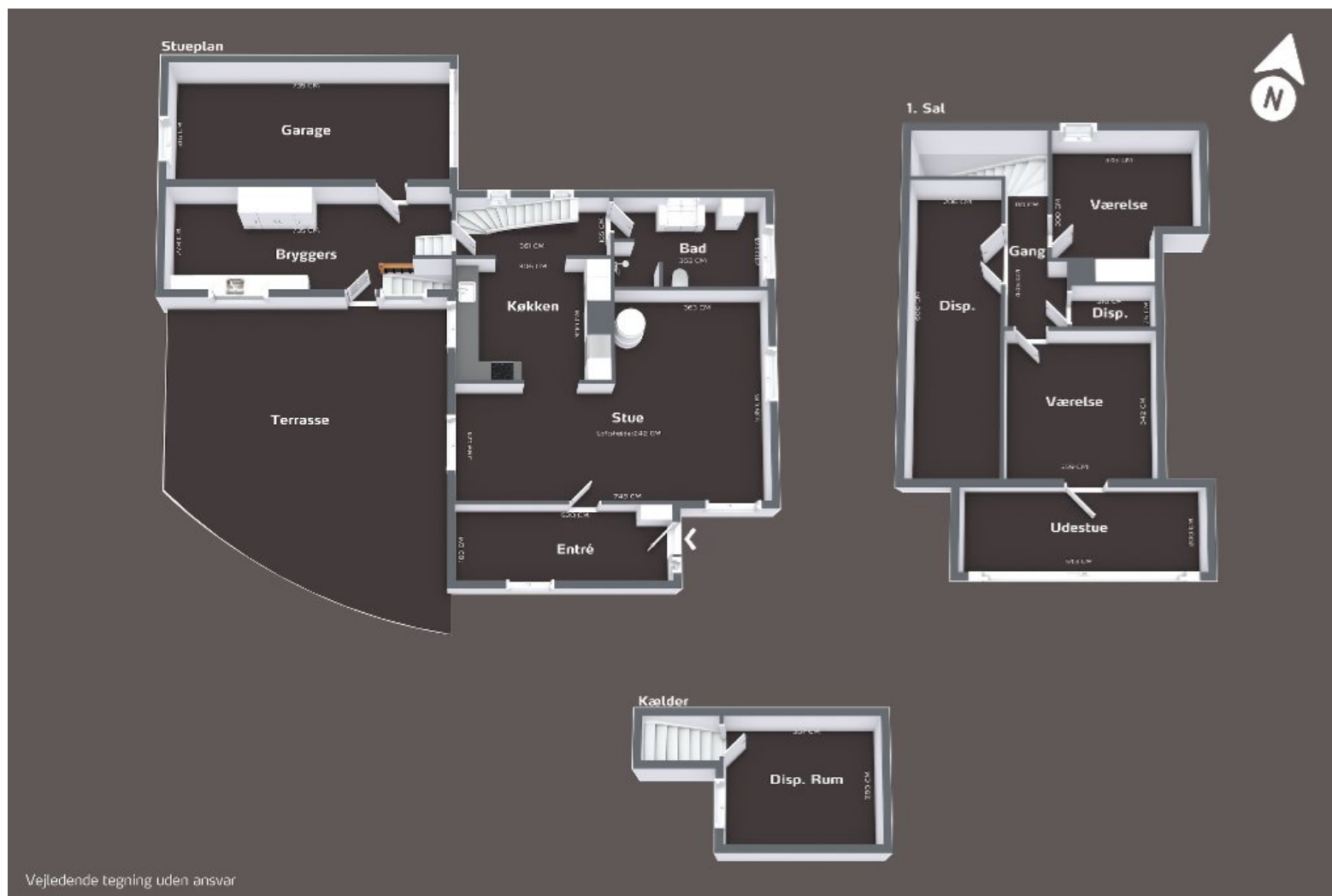
Dato: 23.11.2022



Adresse: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
 Kontantpris: 1.375.000

Sagsnr.: 60-X0000282
 Ejerudgift/md.: 1.401

Dato: 23.11.2022



Adresse: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.375.000

Sagsnr.: 60-X0000282
Ejerudgift/md.: 1.401

Dato: 23.11.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Se side 5 for øvrige forhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers seneste års forbrug er ikke repræsentativt

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 gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand

Energimærkning: B

Adresse: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
 Kontantpris: 1.375.000

 Sagsnr.: 60-X0000282
 Ejerudgift/md.: 1.401

Dato: 23.11.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	8.188,00	Kontantpris/udbetaling	1.375.000,00
Ejendomsskat 2022	1.566,87	Omkostninger til købers rådgiver - anslået	6.500,00
Husforsikring	3.740,00	Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået	7.500,00
Renovation	2.621,25	Halv ejerskifteforsikringspræmie	
Skorstensfejning	521,01	Tinglysningsafgift	10.150,00
Rottebekæmpelse	169,40	I alt	1.399.150,00
Ejerudgift i alt 1. år:	16.806,53		

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.016 md./ 96.187 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.315 md./ 75.777 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: 23.11.2022. 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

Adresse: Karlsbergvej 50, 8940 Randers SV
 Kontantpris: 1.375.000

 Sagsnr.: 60-X0000282
 Ejerudgift/md.: 1.401

Dato: 23.11.2022

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 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

Øvrige forhold:
Ejendommen er bevaringsværdig:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 7 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 er den laveste værdi. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår med størst vægt. Bygninger med bevaringsværdi 1 - 4 er optaget i Kommuneplanen som bevaringsværdige. Se mere om bevaringsværdi på www.kulturarv.dk

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