

# 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: Kastrupvej 22, Langkastrup, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X0000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

### **Historisk stor villa med tilhørende lejlighed og mange muligheder**

#### **Villa 242 m<sup>2</sup> + lejlighed 108 m<sup>2</sup>.**

Denne bevaringsværdige ejendom, der i tidernes morgen var den lokale købmandsbutik, har opnået anerkendelse på sit utroligt flotte og detaljerede murværk, der springer i øjnene med det samme. Detaljerigdommen fortsætter inden døre, hvor der venter et spisekøkken, to stuer, fire værelser, et badeværelse og et gæstetoilet i hovedhuset. Derudover hører der en lejlighed med i købet, som byder på et køkken og en stue samt et badeværelse og to værelser.

I stueplanet finder I det praktiske og meget velindrettede køkken, hvor der er plads til bespisning. Tilstødende har I to stuer en suite, hvor den brede karnap og det indbyggede skab, der matcher husets afsyrede døre, er fortrinlige detaljer.

Det nedre plan afrundes af et rummeligt soveværelse, et gæstetoilet og et bryggers med rigtig fin plads til praktiske gøremål. Førstesalen er imidlertid dedikeret til tre værelser, et badeværelse og to disponible rum. Der er masser af muligheder for at sætte jeres eget præg fra top til tå, omend der allerede er taget hånd om flere forbedringer.

Taget er 20 år gammelt og har fået undertag samt papiruldsisolering. Der er også installeret en luft-til-luft-varmepumpe samt et pillefyr, så energimærkningen er et flot C. Foruden stuehuset er der en længe med garage, brændeskur og værksted samt en smuk, parklignende have, hvor bede og store træer pryder, mens terrasserne lader jer veksle mellem sol og skygge.

Når I flytter herud, kan I sagtens vælge at holde jer for jer selv og bare nyde roen og de naturskønne omgivelser. I kan dog også deltage i de mange sociale arrangementer, som løber af stablen i forsamlingshuset, som blandt andet udbyder fællesspisning, ølsmagning, gåklub, fastelavn og mere endnu.

Egnsteatret har ligeledes lagt vejen forbi et utal af gange og skaber liv og fest i det lille samfund. Alt fra Randers Fjord og dragende skovområder til indkøbsmuligheder og skole er inden for en radius af fem kilometer.

Lejligheden er beboet af en rolig og stabil lejer og genererer en lejeindtægt på kr. 54.000 årligt.

## 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: Mark Albertsen

Adresse: Kastrupvej 22, Langkastrup, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

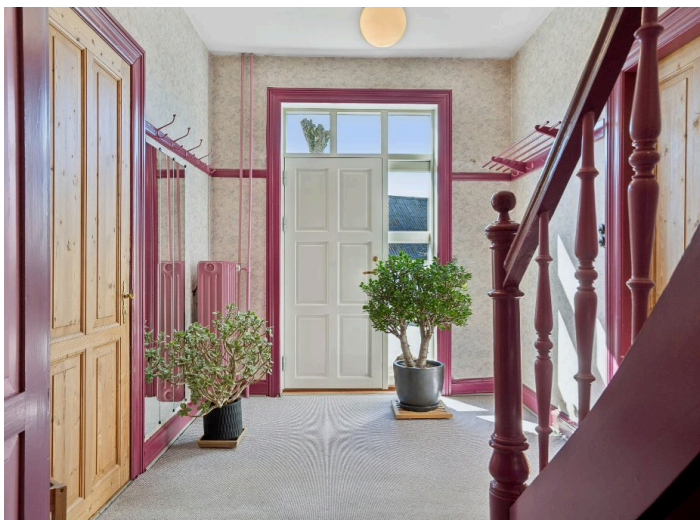
Dato: 22.4.2025



Adresse: Kastрупvej 22, Langkastруп, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

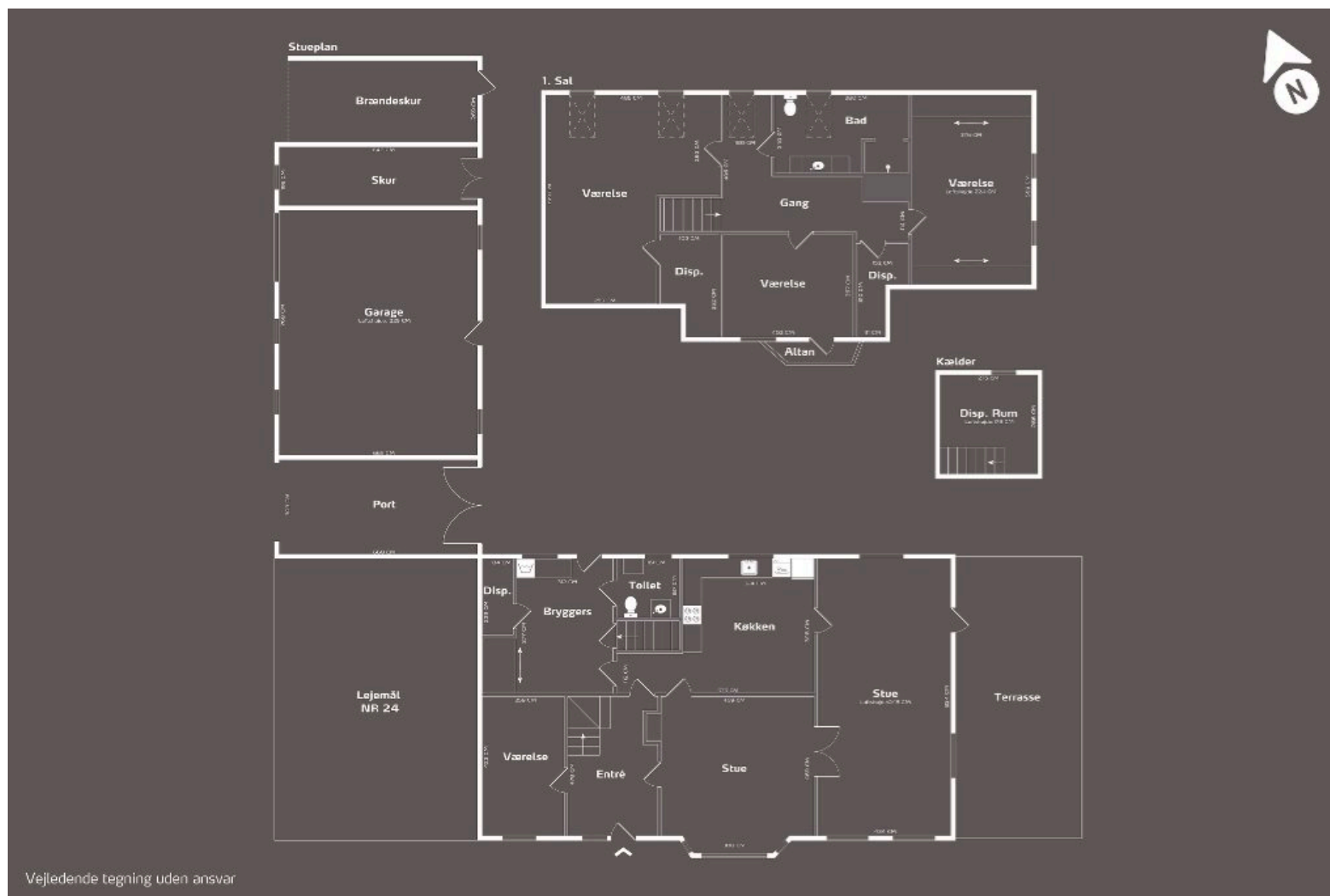
Dato: 22.4.2025



Adresse: Kastrupvej 22, Langkastrup, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 22.4.2025



Adresse: Kastrupvej 22, Langkastrup, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X0000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 22.4.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Randers  
Matr.nr.: 3f Langkastrup By, Virring  
BFE-nr.: 7083591  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Blandet  
Opført/ombygget år: 1915

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.642.000,00  
Grundværdi: 866.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.113.600,00  
Grundlag for grundskyld: 692.800,00

\* Læs nærmere 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):

type: Kogeplade mærke:  
type: Opvaskemaskine mærke:  
type: Ovn mærke:  
type: mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

##### **Arealer\***

Grundareal udgør:	1738 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	200 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	10 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	150 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	350 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	86 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	86 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

9.11.1852 Vejfare (29/360)  
30.1.1948 Dok om benzinrankanlæg mv i 20 år, Ikke til hinder for prioritering  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Nej**

Adresse: Kastrupvej 22, Langkastrup, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X0000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.759,00

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

01.06.2023-01.06.2024

**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 salgsoptillingens 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, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Adresse: Kastrupvej 22, Langkastrup, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X0000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.779,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.989.000,00
Grundskyld 2024	kr. 9.630,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring	kr. 7.956,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.500,00
Renovation	kr. 4.874,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	13.850,00
Røtdebekæmpelse	kr. 240,92	I alt	kr.	2.017.850,00
Skorstensfejning	kr. 1.307,34			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.787,62			

#### 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: 11.060 md./ 132.716 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 8.815 md./ 105.785 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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Kastropvej 22, Langkastrop, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.989.000

Sagsnr.: 73-X0000015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.899

Dato: 22.4.2025

**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:**

**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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	1,15			0				