

# 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: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025



## Beskrivelse:

### Gennemrenoveret familievenlig villa med plads til det hele – tæt på naturen

Drømmer I om en indflytningsklar bolig, hvor der er plads til hele familien og kort afstand til naturskønne omgivelser? Så er denne flotte og rummelige villa på Wingsvej 51 et oplagt valg! Huset er beliggende i et attraktivt område kun få minutters gang fra Gudenåen, hvor I kan nyde smukke naturoplevelser året rundt. Samtidig har I nem adgang til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og gode transportforbindelser, hvilket gør hverdagen både praktisk og bekvem. Villaen er ideel for børnefamilien, der ønsker en tryk og funktionel base i et roligt kvarter.

Boligen er gennemgribende renoveret med stor fokus på kvalitet og moderne komfort. Her får I et lyst og indbydende hjem med en stilren indretning, hvor ingen detaljer er overladt til tilfældighederne. Hertet i huset er det store køkken-alrum, der elegant smelter sammen med stuen i et åbent og lyst rum. De store vinduespartier giver et fantastisk lysindfald og skaber en skøn atmosfære, mens den hyggelige alkove med integreret opbevaring og den charmerende brændeovn tilfører varme og sjæl. Boligen byder på fire rummelige værelser, hvoraf flere kan bruges som børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Dertil kommer et ekstra multirum, som kan indrettes til alt fra legerum til træningsrum eller en ekstra opholdsstue. En glasgang forbinder alrummet og multirummet, hvor I kan nyde både morgensolen og aftensolen, hvilket gør hjemmet endnu mere lyst og imødekommende.

Udendørs får I en skøn have med flere solrige opholdsområder, hvor I kan slappe af eller nyde måltider under åben himmel. Haven giver masser af muligheder for både leg og afslapning, og fra haven er der adgang til en rummelig, opvarmet kælder på 45 m<sup>2</sup>, som kan bruges til alt fra hjemmebiograf til træningsrum eller ekstra opbevaring. Derudover har boligen en stor garage med elport, der gør parkering nem og bekvem. Med sin moderne indretning, gode pladsforhold og fantastiske beliggenhed er denne villa et oplagt valg for familien, der ønsker både komfort og nærhed til naturen – uden at gå på kompromis med dagligdagens bekvemmeligheder.

## 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: Lasse Mørch Jensen



Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025

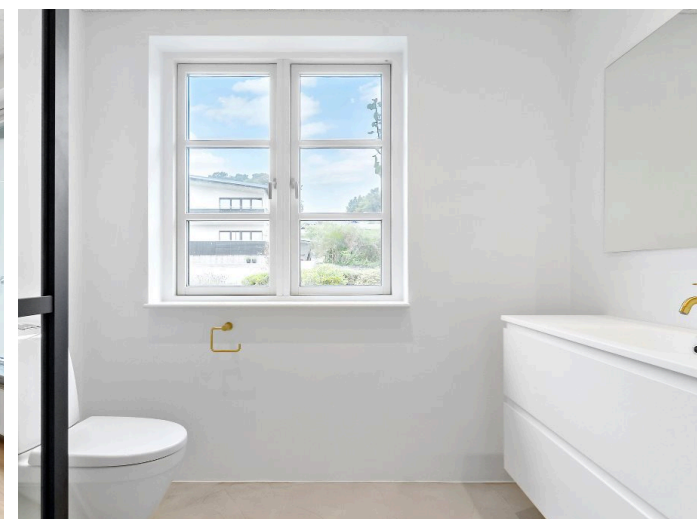
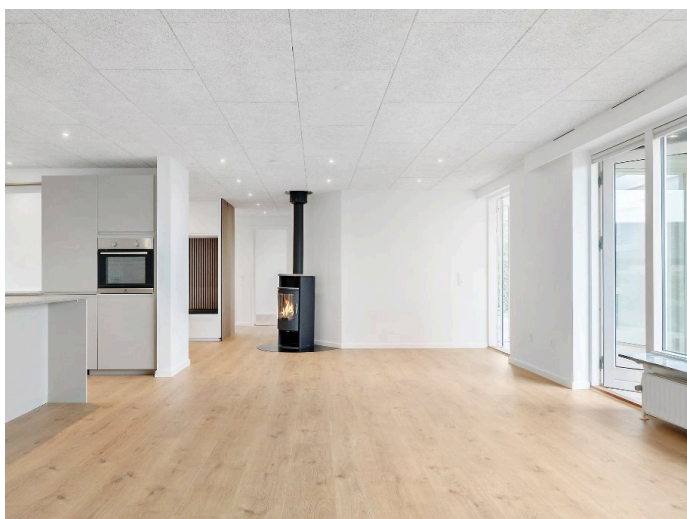
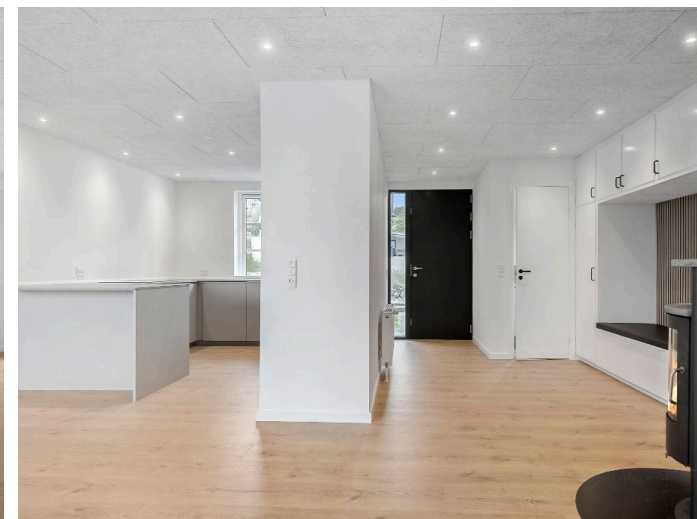
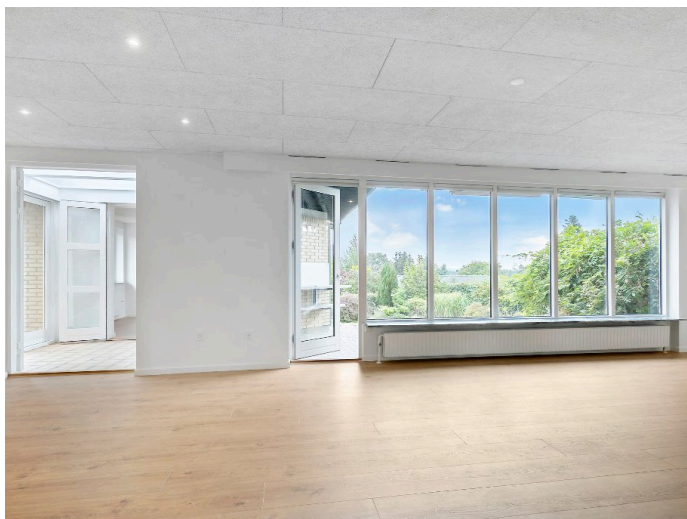




Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025



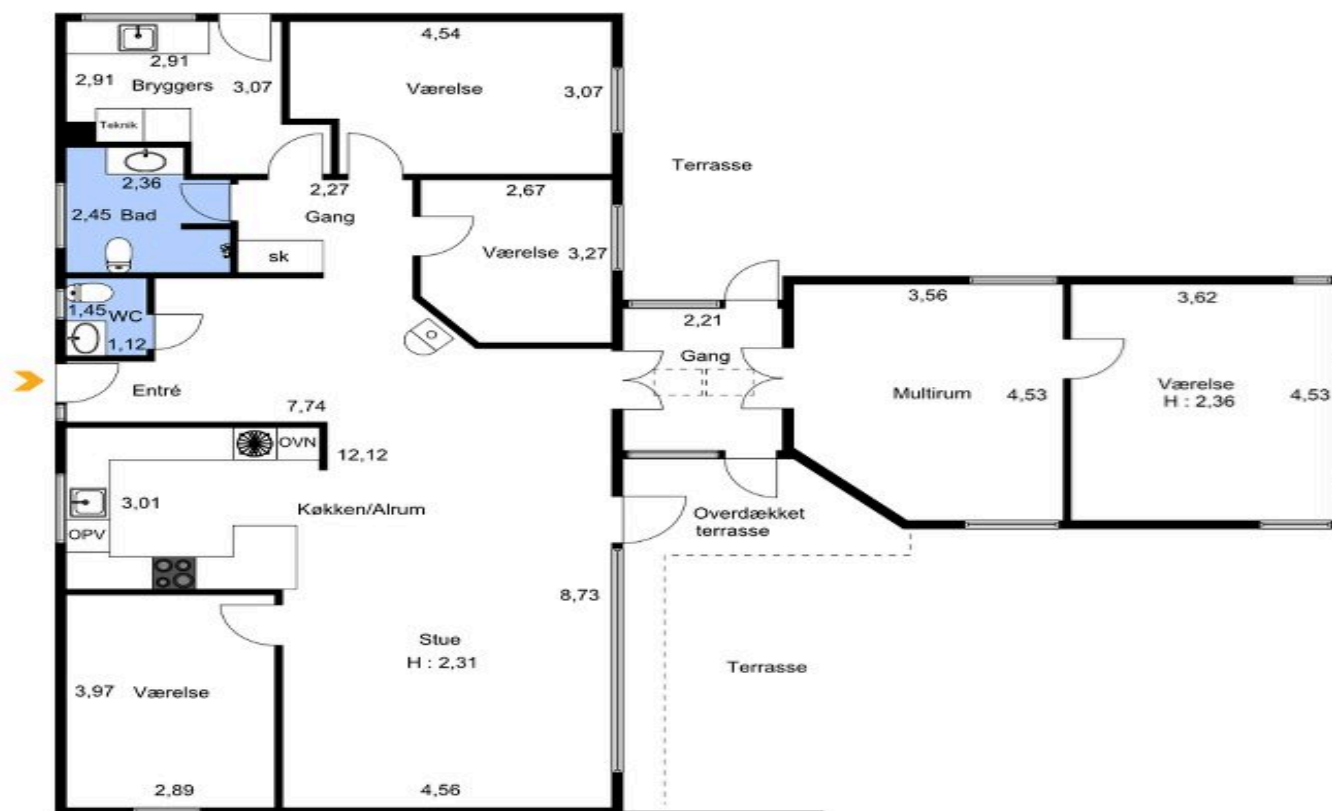
Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
Ejerudgift/md.: kr. 3.041

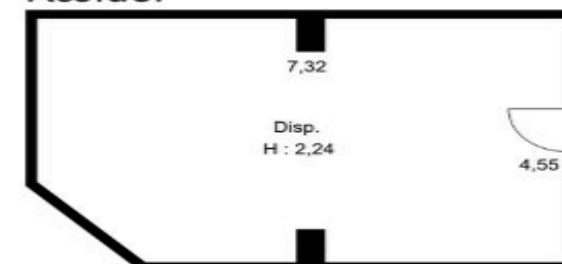
Dato: 17.6.2025



## Stueplan



## Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
 Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Kommune: Randers  
 Matr.nr.: 2bq Over Hornbæk By, Hornbæk  
 BFE-nr.: 3469725  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Vej: Offentlig  
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 1969 / 1986

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 2.569.000,00  
 Grundværdi: 1.348.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.055.200,00  
 Grundlag for grundskyld: 1.078.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 855 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 178 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:          | 40 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:     | 178 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 27 m <sup>2</sup>  |
| -heraf Garage         | 27 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### **Servitutter:**

19.3.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt 67\_U-B\_46  
 11.8.1966 Dok om vedtægter for I/S Fyrrebakkens Vandværk, Prioritet forud for pantegæld, Se akt 67\_U-B\_46  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

### Tilbehør:

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

type: Kogeplade m. integreret emhætte mærke:

type: Ovn mærke:

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Køle/frys mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
 Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500,00 Forbrug: 21.450 kWh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

### 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

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.

#### **Boligskat:**

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 indeværende 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

#### **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.

#### **Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:**

... Fortsættes på side 5

Adresse: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025

| Ejerudgift 1. år:        | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                         |     |              |
|--------------------------|---------------|-----------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat 2024   | kr. 10.481,52 | Kontantpris/udbetaling                        | kr. | 3.498.000,00 |
| Grundskyld 2024          | kr. 14.990,00 | Omkostninger til købers rådgiver, anslået     | kr. | 7.500,00     |
| Husforsikring            | kr. 7.419,00  | Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået | kr. | 7.500,00     |
| Renovation Anslået       | kr. 2.879,00  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde       | kr. | 22.850,00    |
| Rottebekæmpelse Anslået  | kr. 148,00    | I alt                                         | kr. | 3.535.850,00 |
| Skorstensfejning Anslået | kr. 577,00    |                                               |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 36.494,52 |                                               |     |              |

### 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 **ekskl.** ejerudgift: 19.193 md./ 230.311 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.313 md./ 183.761 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: 17.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Wingsvej 51, 8920 Randers NV  
Kontantpris: kr. 3.498.000

Sagsnr.: 73-X0000022  
Ejerudgift/md.: kr. 3.041

Dato: 17.6.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

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.