

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: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
Kontantpris: 379.000

Sagsnr.: 60-X0000273
Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022



Beskrivelse:

Indbydende og veldisponeret 2 værelses lejlighed

Velkommen til Skelvangsvej 161, 2. mf., hvor I nu har muligheden for at blive ejere af denne velholdte 2 værelses lejlighed i et indbydende område.

Via lejlighedens entre får I adgang til et lyst køkken med flotte hvide elementer. Lejlighedens stue fremstår rummelig med plads til både spiseområde samt en hyggelig sofakrog. Herfra får I adgang til en dejlig overdækket altan som dermed kan bruges i alt slags vejr.

Lejlighedens værelse fremstår lyst og med plads til det nødvendige. Her er ligeledes et skab.

Badeværelset er lyst med fine velholdte elementer og med badekar.

Lejligheden er beliggende i et naturskønt område, hvor I er tæt på alle hverdagens fornødenheder. Skole, daginstitution, indkøb og centrum af Randers er alle indenfor få minutters rækkevidde.

Derudover bosætter I jer i et trygt og roligt kvarter med gode parkeringsmuligheder.

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.

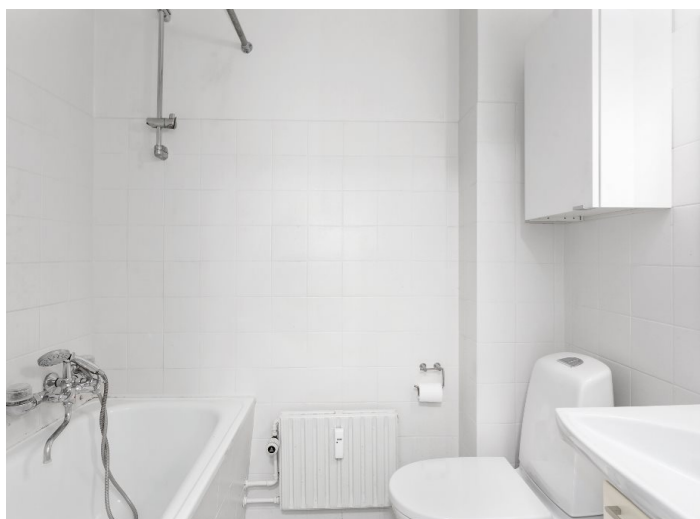
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kathrine Fisker

Adresse: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
Kontantpris: 379.000

Sagsnr.: 60-X0000273
Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022



Adresse: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
 Kontantpris: 379.000

Sagsnr.: 60-X0000273
 Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022



Adresse: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
 Kontantpris: 379.000

Sagsnr.: 60-X0000273
 Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR
 Kommune: Randers Kommune
 Matr.nr.: 65DE Randers Markjorder
 BFE-nr.: 376148
 Ejerl.nr. 6044
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1973

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Offentlig ejendomsværdi: 380.000,00
 Heraf grundværdi: 53.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 210.000,00
 Grundlag for ejendomsskat: 40.300,00

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:

type: Komfur mærke:

type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 44 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
 BBR-boligareal: 45 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 76/10000
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 25.000,00
 I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.8.1970 Dok om nærmere angivne parceller af 65E og 65 F skal betragtes som en ejendom mm samt bestemm om veje, parkeringsarealer og friarealer mm
 20.4.1976 Landvæsenskommissionskendelse tillægskendelse 1 ang kloakering af Skelvangs kloakkens opland
 11.4.1980 Vedtægter for ejerforening ejerfor Skelvangsvej 155-171, Resp lån i off midler 67_K-B_197 Tillæg tinglyst 24.11.2016 - 1007829246
 17.4.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terrænet eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.
 6.3.2007 Brugsret til garager m.v.
 24.11.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægt, dato løbe nr. 11.04.1980-5849-67
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
Kontantpris: 379.000

Sagsnr.: 60-X0000273
Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Under indhentelse hos ejerforeningen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

A conto varme 900 kr. pr. md.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fællesudgifter / varmekonsum:

Udgiften til vand og varme betales over fællesudgiften. I nærværende salgsopstilling er udgiften til varme dog medtaget separat under forbrugsafhængige udgifter og dermed ikke inkluderet i opgivet fællesudgift. A conto vand udgør kr. 350 pr. måned

Se øvrige forhold på salgsopstillingens side 5.

Adresse: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
 Kontantpris: 379.000

 Sagsnr.: 60-X0000273
 Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	1.932,00	Kontantpris/udbetaling	379.000,00
Ejendomsskat 2022	1.125,58	Omkostning til købers evt. rådgiver - anslået	6.500,00
Fællesudgifter	7.665,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningens administrator - anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	45,98	Tinglysningsafgift	4.150,00
Afdrag på fælles lån	4.363,20	I alt	391.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	15.131,76		

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 2.248 md./ 26.981 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 1.771 md./ 21.255 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: 20.11.2022. 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: Skelvangsvej 161, 2. mf., 8920 Randers NV
 Kontantpris: 379.000

 Sagsnr.: 60-X0000273
 Ejerudgift/md.: 1.261

Dato: 20.11.2022

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
Nykredit	Anden lånetype	260.094,58	257.225,10	250.177,13	DKK	0,50	17.338,93	18,25				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 mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Kælder-/pulterrum:

Ejerforeningen fordeler pulterrum i kælderen.

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