

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: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025



Beskrivelse:

4-vær. indflytningsklar lejlighed med egen p-plads og syd/vest vendt altan

På hjørnet af Fabersvej og Nørrebrogade finder du denne lyse og rummelige lejlighed på hele 127 m² – en ideel bolig til både par, børnefamilien eller dig, der ønsker ekstra plads og en central adresse i Randers C.

Lejligheden er indflytningsklar, nymalet, ny slebet gulve og nyt loft. Her er en god og funktionel planløsning, som er meget brugbar for både et par, enlige og børnefamilier. Boligen indeholder tre værelser heraf et stort soveværelse med udgang til en skøn syd/vestvendt altan. Her er ligeledes en stor, indbydende stue, der giver mange muligheder for indretning og fleksibel brug. Fra stuen er der et godt kig mod vest over byens tage. Køkkenet er pænt og tidsløst med hvide elementer, god skabsplads og her er plads til et spisebord til 4 personer. Badeværelset er med lyse klinker, bruseniche, vaskemaskine og plads til tørretumbler. Lejligheden er beliggende på 2. sal (virker som høj 1. sal.) Der er kun to lejligheder i opgangen, og denne ligger øverst, hvorfor der ikke er støj ovenfra.

Beliggenheden er særligt attraktiv med kort afstand til midtbyens mange tilbud. Du har både indkøb, caféer, grønne områder og offentlig transport i kort gåafstand. Samtidig ligger Randers Realskole kun få minutters gang fra lejligheden, hvilket også gør boligen oplagt til børnefamilier.

Som en sjælden bonus i centrum har lejligheden sin egen parkeringsplads, og der medfølger desuden et stort kælderrum, som giver rig mulighed for opbevaring.

Alt i alt får du her en stor og velholdt lejlighed med moderne komfort og en placering, der kombinerer byliv og bekvemmelighed – klar til at danne rammen om dit næste hjem.

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: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025



Adresse: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025



Adresse: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025



Adresse: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
 Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Randers
 Matr.nr.: 312 Randers Markjorder
 BFE-nr.: 381722
 Ejerl.nr. 8
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
 Ejendomsværdi: 1.050.000,00
 Grundværdi: 82.600,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000,00
 Grundlag for grundskyld: 66.080,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Bordkomfur mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Køleskab mærke:
 type: Ovn mærke:
 type: mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 116 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
 BBR-boligareal: 127 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

31.8.1995 Vedtægter for Ejerforeningen Nørrebrogade 3-5, Randers.
 17.4.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Under indhentelse

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Forsikringsforhold er under indhentelse

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.240,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Aconto varme pr. md. kr. 770

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: C

Adresse: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.284,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.498.000,00
Grundskyld 2023	kr. 2.307,00	Ejerskiftegebyr til foreningen, anslået	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 24.238,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	10.850,00
Antenne	kr. 3.948,00	I alt	kr.	1.510.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.777,00			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 8.287 md./ 99.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.610 md./ 79.324 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: 5.6.2025. 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: Nørrebrogade 5, 2., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.498.000

Sagsnr.: 73-X0000050
Ejerudgift/md.: kr. 2.898

Dato: 5.6.2025

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: