

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: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 60-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

Moderniseret og charmerende byhus med egen garage

Centralt i Randers ligger dette charmerende byhus, der ikke blot kan bryste sig af en rolig beliggenhed nær alle tænkelige fornødenheder, men som også er energioptimeret og tilbygget i 2015/2016. Isolerende fermacellvægge har haft indflydelse på det meget lave energiforbrug, og herudover er der gulvvarme, som giver en jævn og behagelig opvarmning af hjemmet. I alt rummer huset fire værelser, en stue, et køkken-alrum, et bryggers og to badeværelser. Haven er nem og pæn, og med egen garage er der fine parkeringsmuligheder.

Indbydende opholdsrum

Huset er indflytningsklar, hvor der i stueplan er sket tilbygning af køkken og bryggers i 2015/2016, og i denne periode, er hele stueplan istandsat, ligesom husets førstesal er istandsat i 2016/2017. Dampovn, granitbordplader og masser af lys er blandt nøgleordene i køkkenet, hvor I får en fest med at fremtrylle lækre retter. Serveringen sker i umiddelbar forlængelse i alrummet, og videre udfolder stuen sig i åben forbindelse. De lyse materialer er et gennemgående tema her såvel som i resten af boligen.

De mange værelser

To af værelserne samt et badeværelse er at finde i stueplan, mens de øvrige to værelser samt endnu et badeværelse ligger på førstesalen. Heroppe finder I desuden et tekøkken, hvilket bliver en sand drøm for teenageren i huset.

Skønne uderum

Det er et kæmpe plus med egen garage samt to p-pladser, når man bor så centralt i byen. Foruden de eminente parkeringsmuligheder venter der også et rart og solrigt haveanlæg med terrasser, græsplæne og nydelig beplantning.

Bynært, og dog roligt

I får en adresse så tæt på centrum, at I kan gå til bymidtens mange butikker, spisesteder, barer og kulturelle institutioner. Endvidere er I placeret tæt på sygehuset, stationen og flere grønne arealer, mens skole, daginstitution og indkøbsmuligheder alt sammen ligger inden for 600 meter.

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: Rasmus Lykke Kjeldgaard

Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 60-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Randers
 Matr.nr.: 265a Randers Markjorder
 BFE-nr.: 5612548
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1884

Arealer*

Grundareal udgør:	381 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	97 m ²
Kælderareal:	7 m ²
Udnyttet tagetage:	42 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	48 m ²
-heraf Garage	21 m ²
-heraf Udhus	27 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

12.3.1883 Dok om en brønd til fælles benyttelse og vedligeholdelse
 2.2.1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.448.000,00
 Grundværdi: 557.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.158.400,00
 Grundlag for grundskyld: 445.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Mikroovn mærke: Siemens bemærkninger: I stueplan

type: Amerikaner Køle/Fryseskab side by side mærke: Siemens bemærkninger: I stueplan

type: Dampovn mærke: Siemens bemærkninger: I stueplan

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: I stueplan

type: Emhætte mærke: Eico bemærkninger: I stueplan

type: Komfur mærke: Voss bemærkninger: I overetagen

type: Køle/Fryseskab mærke: Gram bemærkninger: I overetagen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 60-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

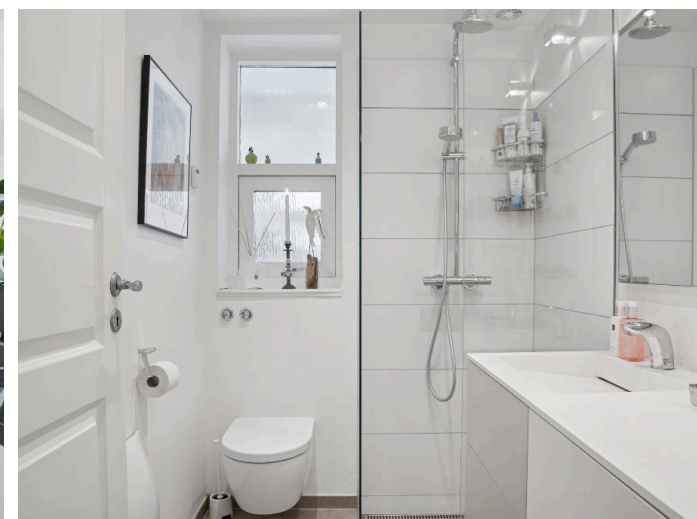
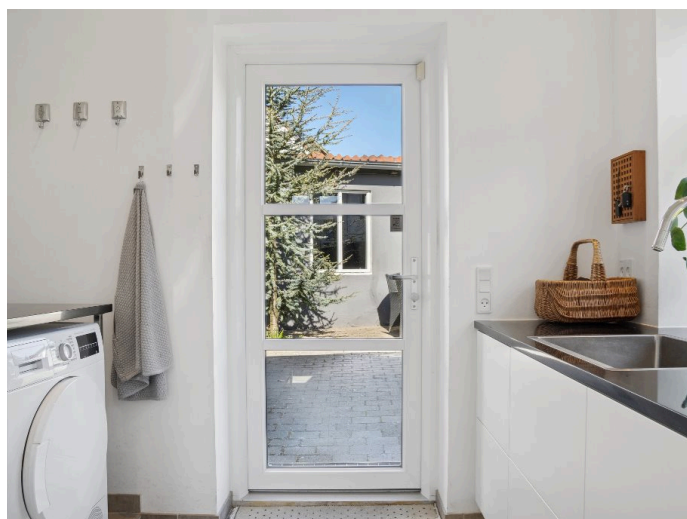
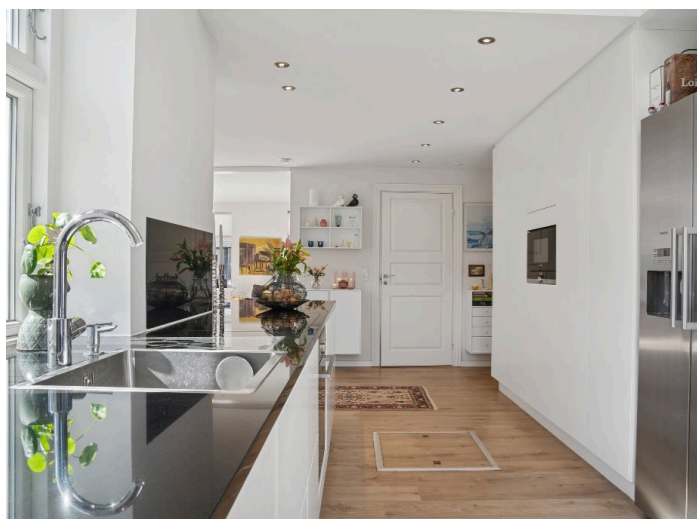
Dato: 22.4.2025



Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 60-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 1.748

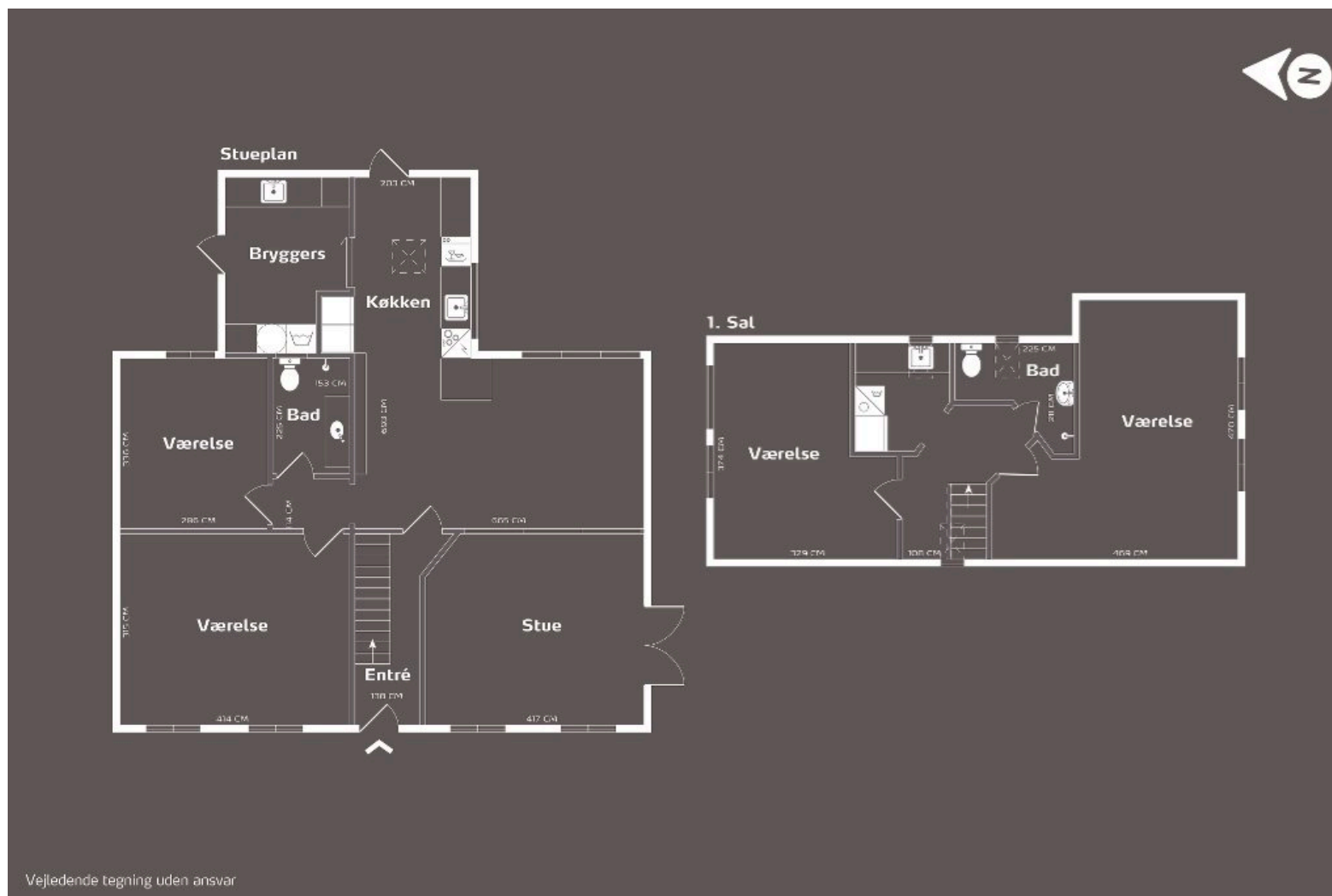
Dato: 22.4.2025



Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 60-X0001182
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 22.4.2025



Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 60-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400,00 Forbrug: 17.370 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Bemærk: Sælgers reelle årlige varmeforbrug fra 01.01.24 frem til 31.12.24 har været 10.427 kWh til kr. 7.194,2 jf. sælgers seneste årsopgørelse

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 ejerudgiften.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: C

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.

Kloakering:

Ejendommen er fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten d. 03.04.25.

Se side 5 for øvrige forhold.

Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 60-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 22.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.907,84	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000,00
Grundskyld	kr. 6.194,00	Omkostninger til købers rådgiver - anslået	kr.	6.500,00
Husforsikring	kr. 5.616,00	Købers andel af ejerskifteforsikring - anslået	kr.	7.500,00
Renovation 2025	kr. 3.088,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 164,35	I alt	kr.	2.727.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 20.970,19			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.944 md./ 179.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.913 md./ 142.954 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Nørrebrogade 10, 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 2.695.000

 Sagsnr.: 60-X0001182
 Ejerudgift/md.: kr. 1.748

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	413.000,00	424.298,31	415.519,10	DKK	1,93	17.085,76	22,25	9.14				
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.168.000,00	1.160.616,87	1.157.935,85	DKK	0,36	57.241,41	20,25	4.1				

Øvrige forhold:
Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Ejendommen er bevaringsværdig:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 6 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