

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: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
Ejerudgift/md.: 1.824

Dato: 29.11.2022



Beskrivelse:

Byhus med skønne udearealer i Randers C

I Randers' Latinerkvarter ligger dette nydelige byhus klar til at byde en ny familie velkommen. Hjemmet fordeler 162 kvadratmeter over stueplan, første sal og anden sal, hvor I får et køkken-alrum, en stue, to værelser, et badeværelse og et gæstetoilet. Derudover skal I glæde jer til stemningsfulde udemiljøer i gårdhaven og på altanen. Omkring 2015 er der lavet køkken, mens der i 2021 er etableret nyt varmeanlæg. Beliggenheden er tæt på gågaden og hverdagens fornødenheder såsom skole, pasningstilbud og indkøbsmuligheder. Velkommen til.

Det flotte Invita-køkken er opsat i en U-form med hvide, grebsfrie fronter, en Corian-bordplade samt ovne i ergonomisk højde og en induktionskogeplade, der alt sammen er med til at skabe gode rammer omkring den fælles madlavning. I åben forbindelse hertil udfolder alrummet sig, og her kan I arrangere et langbord, hvor familien samles til hyggelige stunder.

På første sal ser I de to værelser, der begge er rummelige. Her er også et badeværelse med gulvvarme, en muret bruseniche og plads til vaskefaciliteter. På anden sal finder I et dejligt rum, I kan indrette som stue, hvor spilaftener og hyggelige filmaftener kan foregå.

Fra alrummet træder I ud i den fantastiske gårdhave, der er vendt mod syd, så I får fine rammer til frokoster og grillmiddage udendørs. I har også et delvist overdækket areal fra altanen ovenover, som I tilgår fra førstesalen. Her understreges stemningen af de mange vinranker, der omgiver jer, og stedet indbyder til et køligt glas rosé i solen.

Med adresse på Staldgårdsgade 5 bosætter I jer på en blind vej i Latinerkvarteret. Den centrale beliggenhed placerer jer nær indkøbsmuligheder, dagtilbud og skole, foruden midtbyens mange tilbud. Her kan I gå på opdagelse og opleve forskellige spisesteder, specialbutikker og shoppingmuligheder.

Selvom byhuset er beliggende i det centrale Randers er parkering ikke noget problem, da man lige uden for døren kan parkere med beboerlicens fra Randers kommune for omkring 1440 kr. 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: Kathrine Fisker

Adresse: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
 Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
 Ejerudgift/md.: 1.824

Dato: 29.11.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR
 Kommune: Randers Kommune
 Matr.nr.: 516 Randers Bygrunde
 BFE-nr.: 5608074
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1930 / 1999

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
 Offentlig ejendomsværdi: 1.650.000,00
 Heraf grundværdi: 142.100,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.100.000,00
 Grundlag for ejendomsskat: 142.100,00

Arealer

Grundareal udgør:	93 m ²
Grundareal ifølge: ESR	
Hovedbyg.bebyg.areal:	56 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	50 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsareal ifølge: BBR	
- af dato: 14-08-2022	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

18.5.1901 Dok om at ejeren må benytte en port og en låge (47/600)(Rette
 lysningdato: 13.05.1901)
 13.10.1982 Dok om fjernvarme mv, Se akt
 23.1.2003 Lokalplan nr. 302 - Staldgårdsgade
 20.2.2003 Dok om fælles gavl, samt ang. vedligeholdelse m.v. Se akt. Tillige anden
 ejendom. 516 RBY
 21.11.2003 Lokalplan nr. 309
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

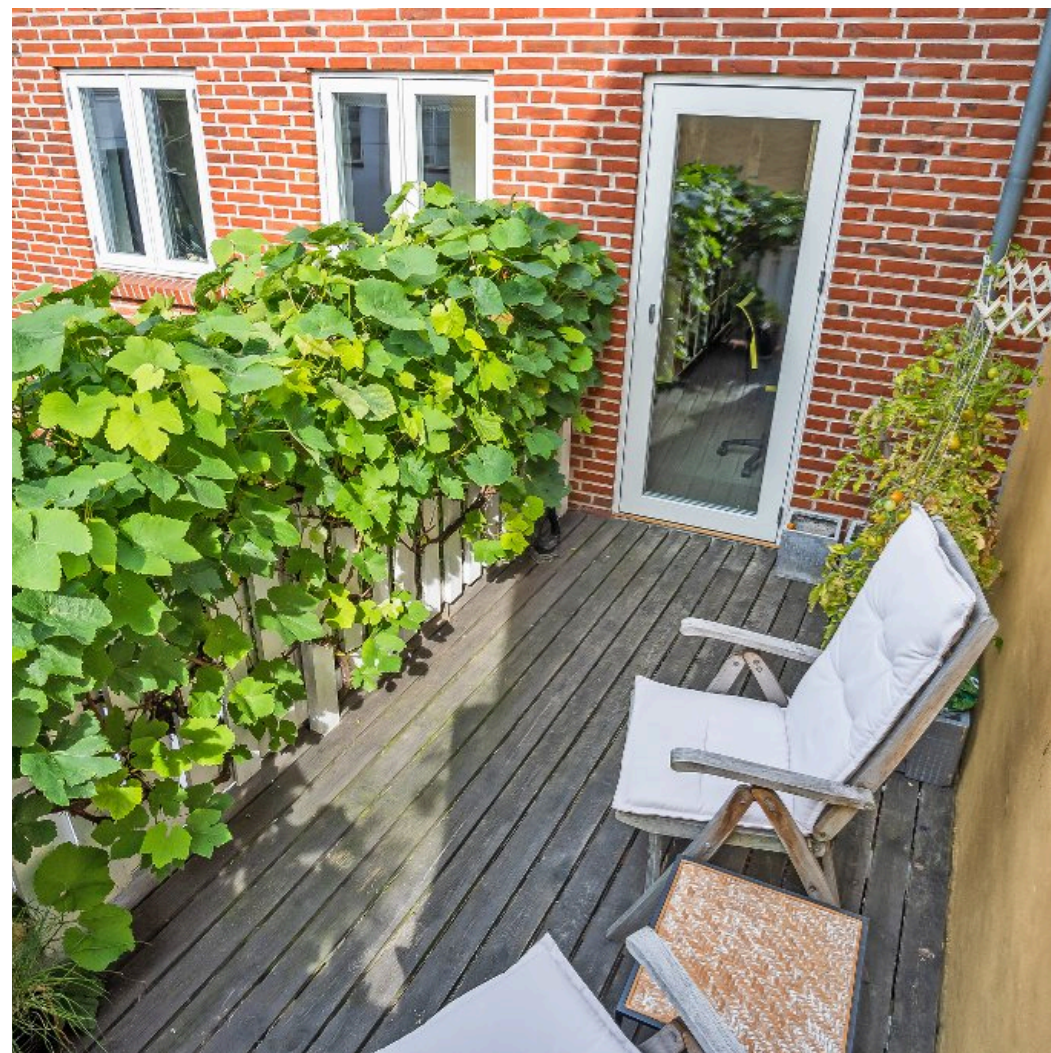
type: Opvaskemaskine mærke:
 type: Kogeplade mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Kombiovn mærke:
 type: Ovn mærke:
 type: Køleskab mærke:
 type: Frysescab mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
Ejerudgift/md.: 1.824

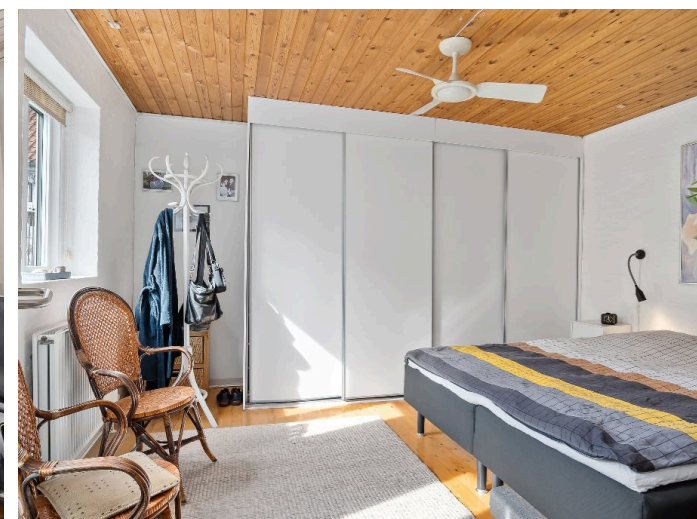
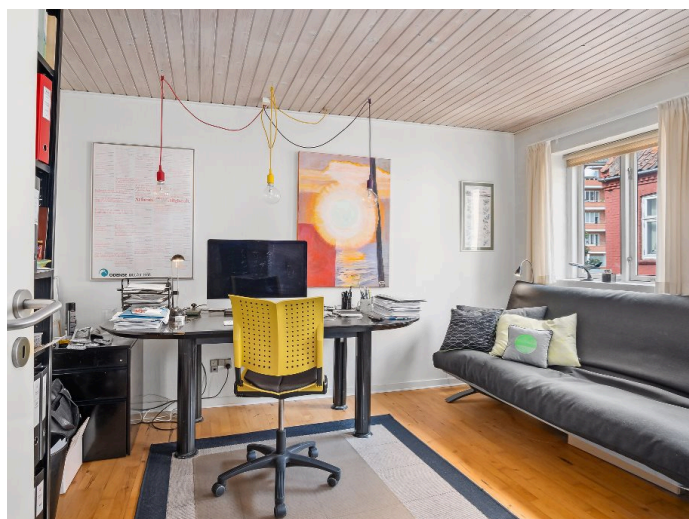
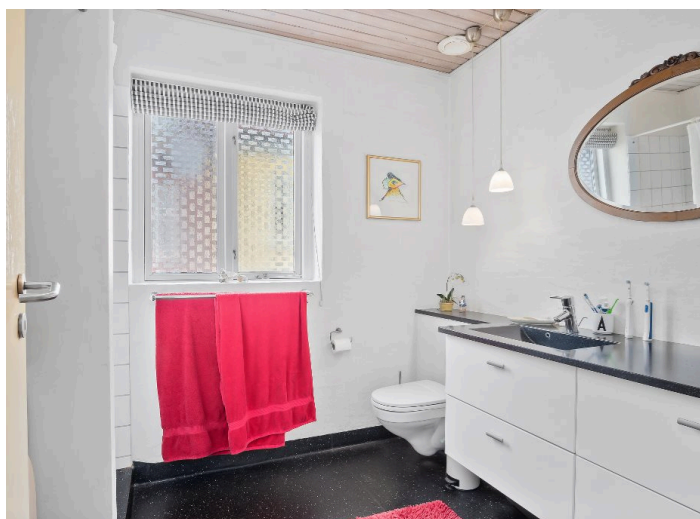
Dato: 29.11.2022



Adresse: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
 Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
 Ejerudgift/md.: 1.824

Dato: 29.11.2022



Adresse: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
Ejerudgift/md.: 1.824

Dato: 29.11.2022



Adresse: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
Ejerudgift/md.: 1.824

Dato: 29.11.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen har fælleskloakering jf. ejendomsdatarapport.

Se side 5 for øvrige forhold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:
Udgift kr.: 6.300,00 Forbrug: 9.480 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers reelle årlige varmekonsum fra 01.01.20 frem til 31.12.20 jf. sælgers årsopgørelse var 10.925 kWh til kr. 7.246,55

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2010

Adresse: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C Kontantpris: 2.895.000		Sagsnr.: 60-X0000299 Ejerudgift/md.: 1.824	Dato: 29.11.2022
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	10.120,00	Kontantpris/udbetaling	2.895.000,00
Ejendomsskat 2022	3.968,85	Omkostninger til købers rådgiver - anslået	6.500,00
Husforsikring	4.640,00	Købers andel af ejerskitteforsikring - anslået	7.500,00
Renovation	2.960,00	Tinglysningsafgift	19.250,00
Rottebekæmpelse	199,65	I alt	2.928.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	21.888,50		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.803 md./ 201.641 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.238 md./ 158.858 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: 29.11.2022. 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: Staldgårdsgade 5, 8900 Randers C
 Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 60-X0000299
 Ejerudgift/md.: 1.824

Dato: 29.11.2022

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
Totalkredit	Anden lånetype	1.382.000,00	1.382.000,00	969.155,14	DKK	1,00	24.179,48	28,25				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 mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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