

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: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret og indflytningsklar lejlighed med altan – midt i Randers

Velkommen til en lys og moderne lejlighed, som er blevet gennemgribende renoveret i 2023 og nu fremstår i absolut topform. Her bor du med alt inden for rækkevidde – kun få skridt fra Randers Banegård, stadion og byens livlige centrum.

Lejligheden byder på en rummelig entré med god plads til overtøjet, et nyt og funktionelt U-køkken med alt i moderne udstyr samt flot lysindfald, der gør madlavningen til en fornøjelse. Badeværelset er elegant opdateret med hvide klinker fra gulv til loft og separat bruseniche.

Soveværelset er stort og lyst med plads til både opbevaring, hjemmekontor og afslapning, mens stuen indbyder til hyggelige stunder med både spisebord og sofa. Herfra har du direkte adgang til en skøn altan, hvor solen kan nydes i ro og mag.

En ideel lejlighed for både studerende, par eller som investering – og med stationen og busterminalen få meter væk, er den helt perfekt til pendleren. Har du bil, er der også privat parkeringsplads i baggården.

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.

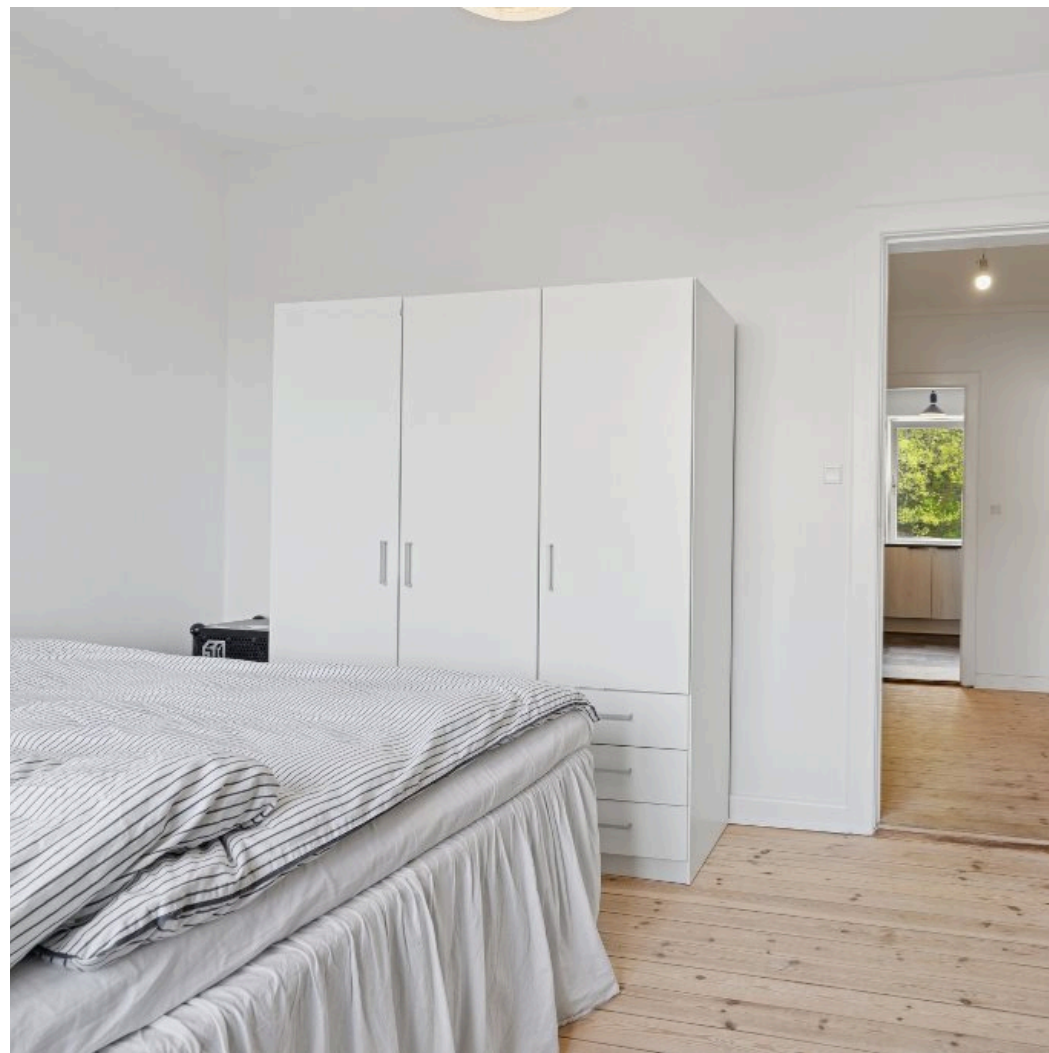
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mark Albertsen

Adresse: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

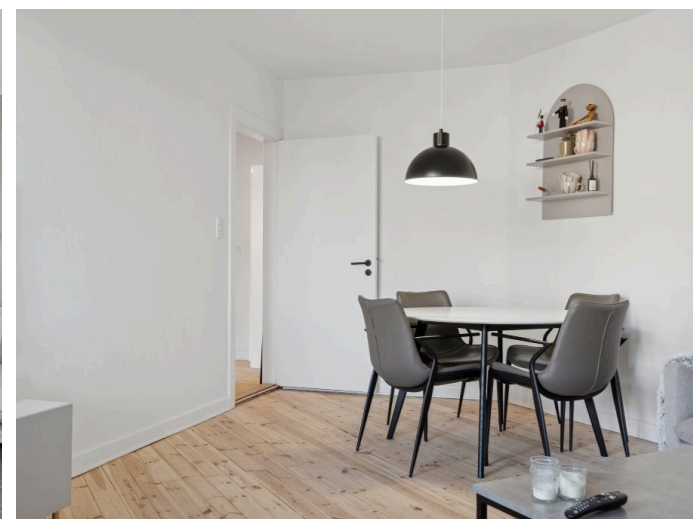
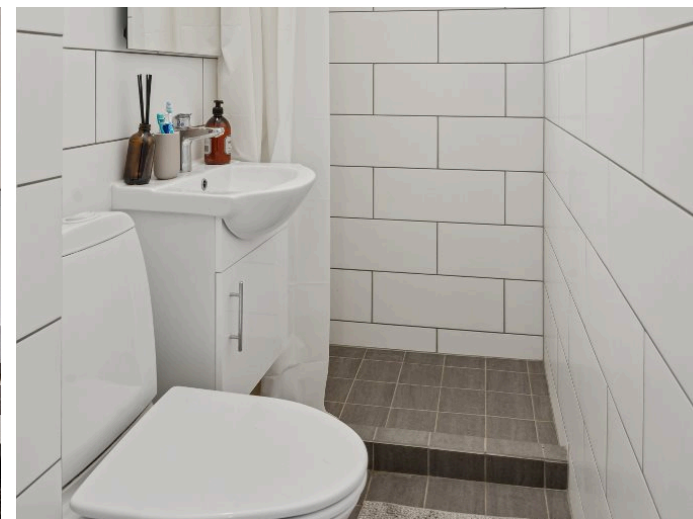
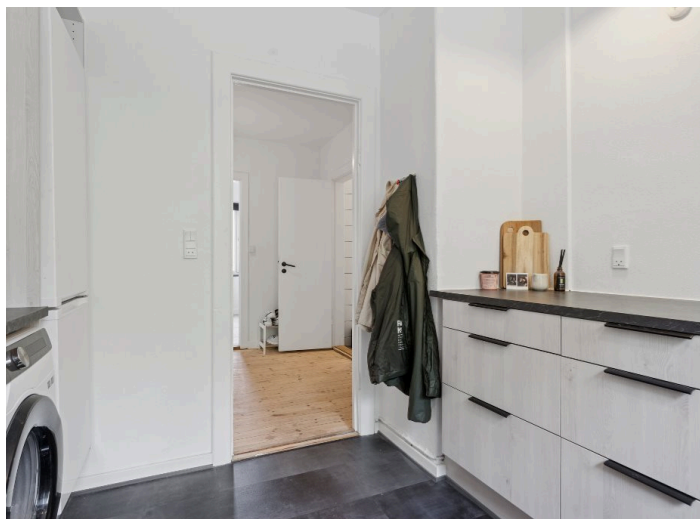
Dato: 29.4.2025



Adresse: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

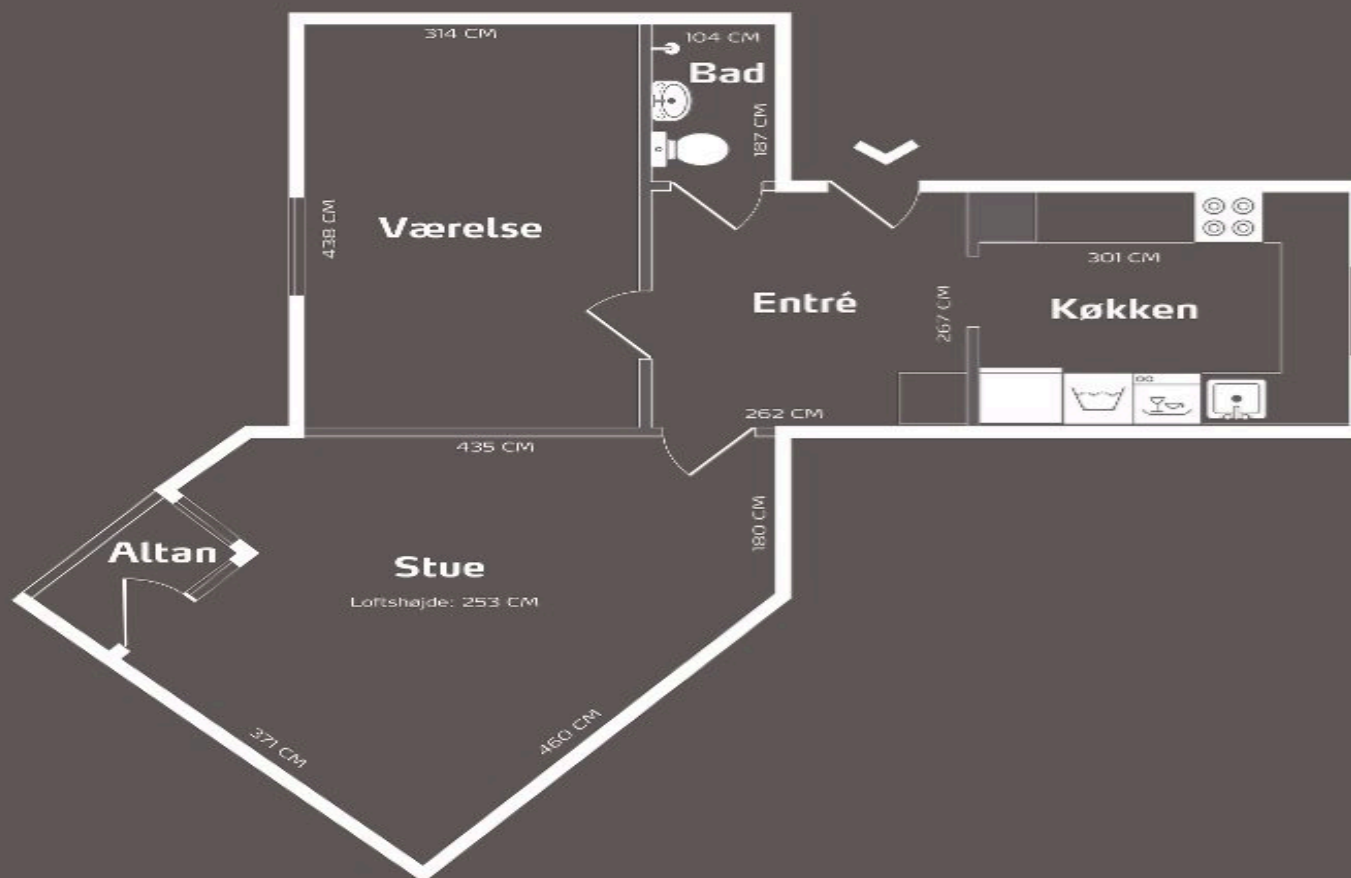
Dato: 29.4.2025



Adresse: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Randers
Matr.nr.: 421ea Randers Markjorder
BFE-nr.: 383563
Ejerl.nr. 25
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1951 / 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 800.000,00
Grundværdi: 307.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 640.000,00
Grundlag for grundskyld: 245.600,00

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

Tilbehør:

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

- type: Kogeplade mærke:
- type: Ovn mærke:
- type: Køle/frys mærke:
- type: Emhætte mærke:
- type: Opvaskemaskine mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 61 m²
Heraf tinglyst boligareal: 61 m²
BBR-boligareal: 64 m²

Ejerforeningsforhold

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.2.1946 Dok om færdselsret mv, fælles gård, opholdsareal mv, fælles brandmur/
gavl mv
19.5.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.12.1995 Vedtægter for Ejerforeningen Sjællandsgade 9-19
4.4.2007 anm hæftelser anm byrder Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen
Sjællandsgade 9-19, Randers
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.512,89

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme: kr. 350 - Aconto vand: kr. 200 pr. måned

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: D

Adresse: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 3.264,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	798.000,00
Grundskyld 2024	kr. 3.413,84	Ejerskiftegebyr til foreningen, anslået	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 11.135,04	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.650,00
Hensat til vedligehold	kr. 654,96	I alt	kr.	806.150,00
Rottebekæmpelse	kr. 113,93			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 18.581,77			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.484 md./ 53.810 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.572 md./ 42.860 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: 29.4.2025. 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: Sjællandsgade 17, 1. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 73-X0000024
Ejerudgift/md.: kr. 1.548

Dato: 29.4.2025

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: