

## Salgsopstilling

Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Romaltvej 139, en imponerende villa, der oprindeligt fungerede som skole, nu omdannet til et moderne og indbydende hjem. Med sine 259 m<sup>2</sup> fordelt på to etager, tilbyder denne ejendom rigelig plads for både den store familie, bofællesskaber eller som en generøs generationsbolig. Kan overtages med lejer for hovedhuset, derudover er der mulighed for at udleje den anden bygning som er en stor hal på 340m<sup>2</sup>.

I stueetagen finder man tre store værelser, hvoraf to med lethed kan omdannes til en rummelig stue, hvis ønsket. Herudover er der et stort bryggers, to velindrettede badeværelser og en entré. Køkkenalrummet er hjertet i hjemmet med et smukt HTH køkken, detaljerede løsninger og en hyggelig brændeovn, der skaber varme og atmosfære.

1 salens altan: hvorfra man kan nyde udsigten til Randers fjord og den omkringliggende natur og den store have med frugttræer. Her er også fire yderligere værelser, der alle er del af den omfattende renovering, som hjemmet har gennemgået.

Renoveringen har omfattet en totalisolering, installationer af VVS, el og kloak, samt en energieffektiv varmepumpe, der sikrer et godt energimærke og lave varmeudgifter. Gulvvarme i hele underetagen og nye radiatorer på første sal sikrer en behagelig varme i hele huset.

Ejendommen inkluderer også en skolebygning fra 1914, som med sin omfugning i 2017, og renovering af murværket, rummer potentiale for yderligere boliger eller anden anvendelse. Bygningen har arkitektonisk udseende fra tiden med lys, luft og idræt til eleverne, derfor med store glaspartier og har to store lokaler, samt tagetagen der har indeholdt en lille gymnastiksal, men i dag stor hen til renovering og nye tanker. Udendørs kan man nyde en dejlig terrasse og en stor have, med omkringliggende natur og dejlige frugttræer. der inviterer til leg og afslapning. Beliggende tæt på Romalt Friskole og Daginstitutionen Kombi, er denne ejendom ideel for børnefamilier, der værdsætter nærhed til uddannelsesinstitutioner og et trygt lokalmiljø. Med en stor grund, der byder på mange muligheder, er Romaltvej 139 et hjem, der kan tilpasses og udvikles efter nye ejeres drømme og behov.

### 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.

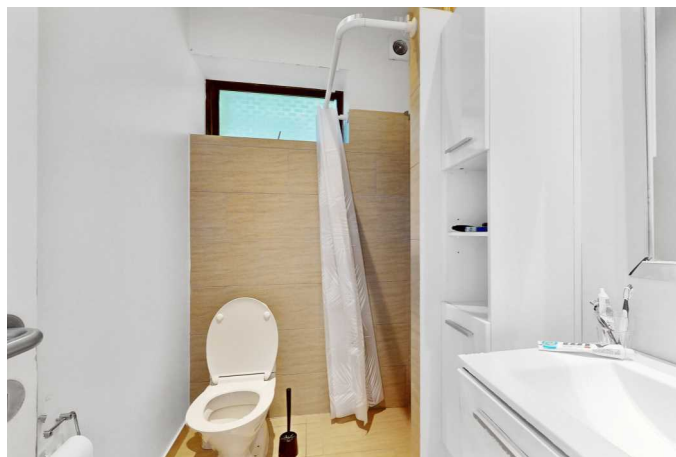
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæav

Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024

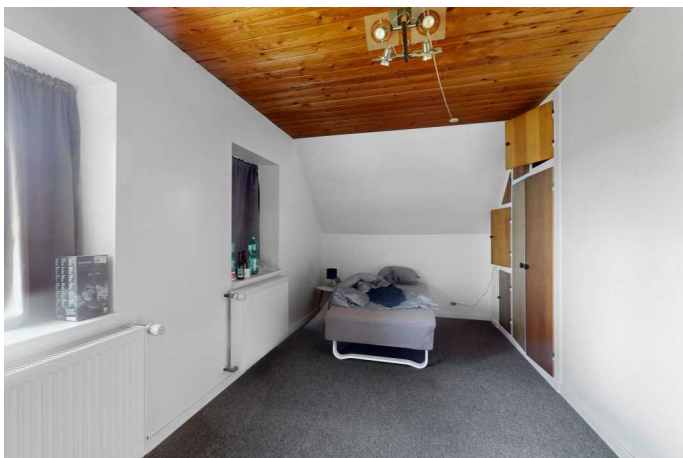
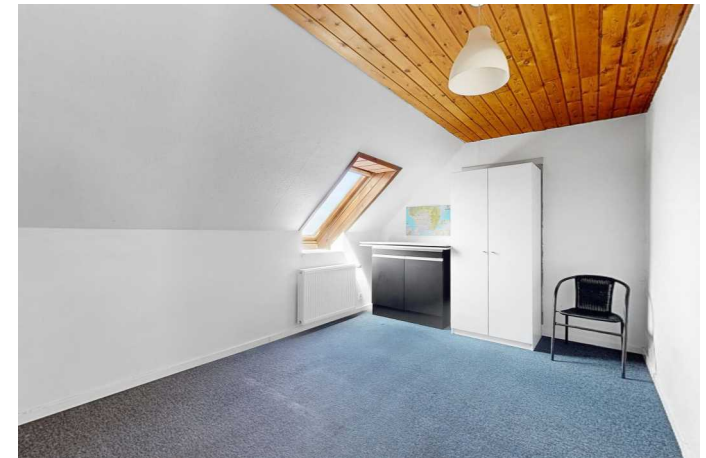




Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024



Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	41 c Romalt By, Kristrup m.fl.
BFE-nr.:	4122132
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1898

**Arealer\***

Grundareal udgør:	2.587 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal:	259 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	159 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	100 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	259 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	50 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	50 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**Mariesminde - Romalt  
Mariesminde - Spjaldshøj**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Mariesmindevej**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 20.07.1875 lbnr. 960609-67 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Se akt, Vedr 47D Filnavn: 67\_I-B\_77  
Nr. 2 lyst d. 03.03.1971 lbnr. 960610-67 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt  
Nr. 3 lyst d. 25.05.1977 lbnr. 960611-67 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 36 Filnavn: 67\_H-B\_683  
Nr. 4 lyst d. 26.07.1978 lbnr. 960612-67 Tillægstekst Lokalplan nr. 104 Filnavn: 67\_H-B\_675Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.902.000 kr.
Grundværdi:	1.735.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.521.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.388.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)Tilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.900 Forbrug: 12.271,00 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

---

Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024

---



Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: KH-0021-0185  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Rottebekæmpelse  
 Husforsikring

kr.	7.760
kr.	19.293
kr.	4.063
kr.	576
kr.	264
kr.	6.135

Pr. årKontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
I alt	kr.	3.224.050

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

38.092

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/nettoydelser 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.202 md./ 218.419 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.469 md./ 173.629 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: 27.06.2024  
 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: 1/8 - 1/2

**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/landingside>



Adresse: Romaltvej 139, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 3.195.000Sagsnr.: KH-0021-0185  
Ejerudgift/md.: kr. 3.174

Dato: 27.06.2024

**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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Tilbehør:**

Emhætte - thermex (indbygget i bordpladen)  
Wirlpool - ovn  
AEG - kogeplade  
Elektrolux - opvaskemaskine  
AEG - fryser  
Sanusi - køleskab