

## Salgsopstilling

Adresse: Kildevældet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen indenfor til en dejlig boligoplevelse med skøn udsigt til de åbne landskaber.

Villaen indeholder i stueplan: entre, bryggers, lækkert køkken/alrum, hvorfra der er 2 trin ned til den flotte stue med den skønneste udsigt til de åbne landskaber. Fra stuen er der adgang til terrassen. Herudover soveværelse, badeværelse og værelse med hems.

1.sal er indrettet med stor repos/stue. 3 spændende værelser - alle med hems samt badeværelse. Fra alle værelser er der flot udsigt og generelt et fantastisk lysindfald i hele villaen.

Naturen "strømmer" ind i denne fantastiske kvalitetsvilla, som er opført på områdets nok bedste grund.

Udenfor er der en god dobbelt garage, en nem have og skønne terrasser.

I kort afstand fra hjemmet når I skolen, idrætshal, ridehal, vuggestue, børnehave, indkøb m.v., og kun 10 min kørsel fra Randers.

### 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: Mette Pedersen

Adresse: Kildevældet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024



## Estaldo

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

**Estaldo**<sup>®</sup>  
Digital ejendomsmægler

Adresse: Kildevældet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024



Adresse: Kildevældet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000

Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kildevældet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	7 bs Harridslev By, Harridslev
BFE-nr.:	8043719
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1998

**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.005 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	127 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	198 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	56 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	56 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).  
Nr. 1 lyst d. 15.03.1990 lbnr. 1625-68 Tillægstekst Lokalplan nr. 21 Filnavn: 68\_I\_269  
Nr. 2 lyst d. 30.12.1997 lbnr. 18015-68 Tillægstekst Skøde indeh. best. om byggepligt inden 1 år ellers tilbageskødning til kommunen.

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Dalbygård  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.813.000 kr.
Grundværdi:	660.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.250.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	528.000 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: Kildevædet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 salgsoptillingens 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.

Adresse: Kildevædet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
 Kontantpris: kr. 3.075.000

 Sagsnr.: SU-0015-0518  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Grundejerforening  
 Rottebekæmpelse, anslået  
 Genbrugsplads, anslået  
 Renovation, anslået  
 Indsamlingsord. genbrug, anslået

	kr.	Pr. år
		11.477
		7.339
		4.300
		1.000
		150
		825
		1.388
		863

Kontantbehov ved køb

	kr.	
Kontantpris/udbetaling		3.075.000
Tinglysningsafgift af skødet		20.350
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET		8.000
I alt		3.103.350

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

27.342

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.306 md./ 207.668 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.755 md./ 165.058 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

**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: Kildevældet 8, Harridslev, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.075.000Sagsnr.: SU-0015-0518  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 31.08.2024

**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:**

Bosch opvaskemaskine  
Electrolux køleskab  
Electrolux pyrolyse  
Ovn Blomberg  
Komfur Aeg  
Vaskemaskine og tørretumbler

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

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

**Brændeovn:** Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Om boligskat:** Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatteformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af

boligskatteerne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.