

Salgsopstilling

Adresse: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 825.000Sagsnr.: KH-0001-4483
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Skelvangsvej 83, 1. tv - en indbydende lejlighed på 95 kvadratmeter, der med sine fire rummelige værelser tilbyder den ideelle ramme for familielivet. Her er plads til både hverdagens travlhed og weekendens afslapning.

Lejligheden byder på en praktisk entre, der fungerer som hjertet i hjemmet, hvorfra man har adgang til alle boligens rum.

Køkkenet er indrettet, så madlavningen bliver en fornøjelse, og med et tilstødende bryggers er der god plads til opbevaring og hverdagslogistik. De tre værelser giver mulighed for fleksibel indretning, uanset om der er behov for børneværelser, hjemmekontor eller et ekstra gæsteværelse.

Stuen er lejlighedens samlingspunkt, hvor store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og en hygge atmosfære. Herfra er der udgang til en dejlig altan, der inviterer til afslapning, med udsigt over det rolige kvarter.

Badeværelset med fine detaljer, er både funktionelt og indbydende, og det fuldender lejlighedens komfortable faciliteter. Sidst men ikke mindst medfølger der et kælderrum.

Lejligheden er beliggende i et familievenligt område, hvor grønne arealer og en børnevenlig legeplads er tæt på, hvilket gør det til et attraktivt valg for børnefamilier eller par, der drømmer om et trygt og naturrigt nabolag. Lejlighedens placering bidrager til en let hverdag, hvor man har hverdagens fornødenheder som indkøb, skole, børnehave mv. indenfor kort afstand.

Er man i bil er der gratis fællesparkering, og er man på cyklen tager det kun få minutter at komme ind til centrum.

Skelvangsvej 83, 1. tv er mere end bare en adresse - det er en mulighed for at skabe et hjem i harmoni med omgivelserne, hvor livskvalitet og dagligdags glæder går hånd i hånd. Grib chancen for at blive en del af dette skønne fællesskab i Randers NV.

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: Kim Hougaard

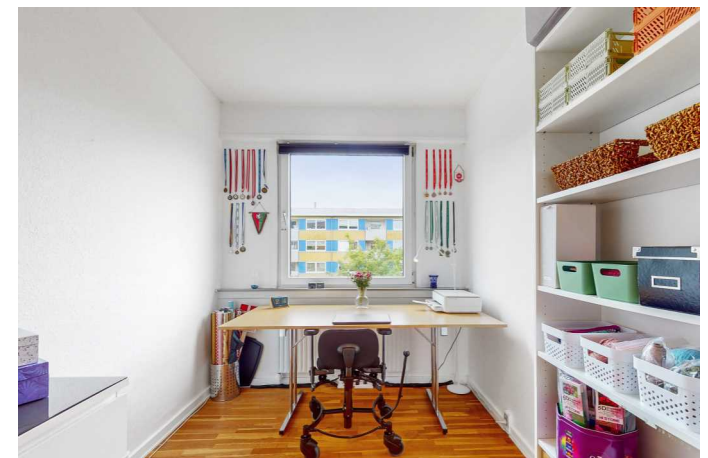
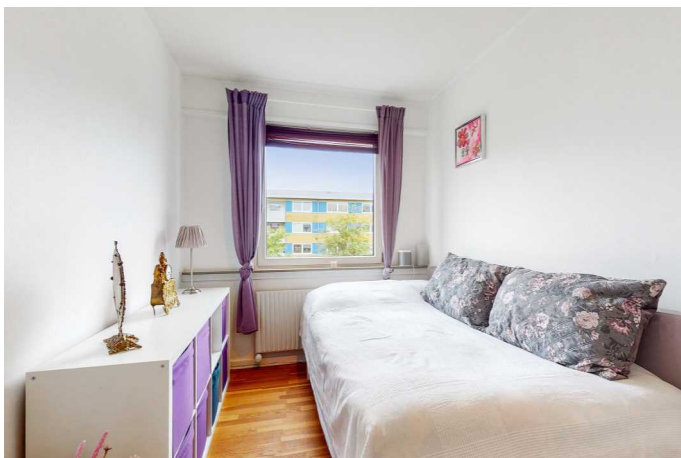
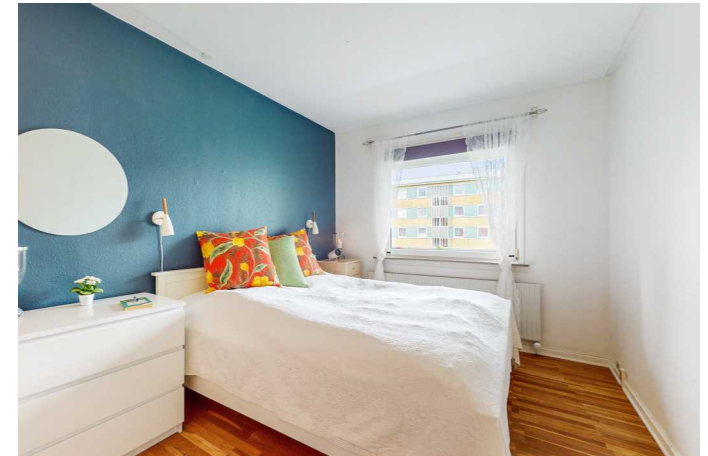
Estaldo

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

Adresse: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: KH-0001-4483
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

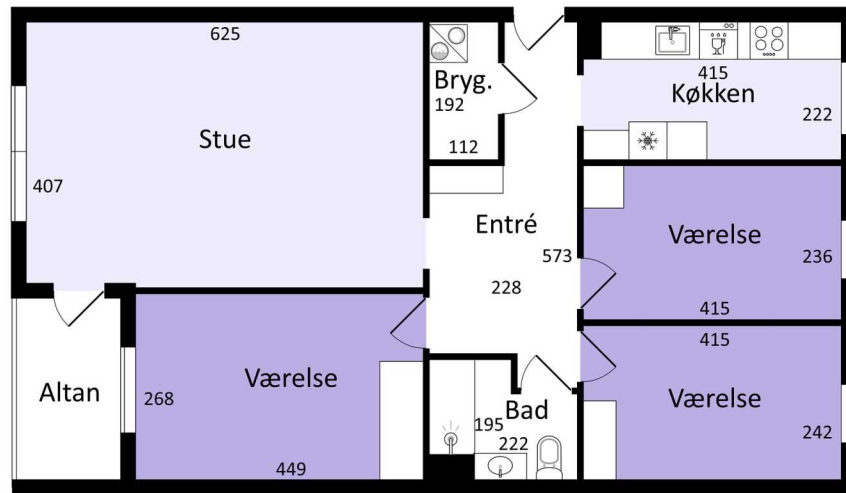
Dato: 23.07.2024



Adresse: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 825.000

Sagsnr.: KH-0001-4483
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
 Kontantpris: kr. 825.000

 Sagsnr.: KH-0001-4483
 Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	65 db Randers Markjorder
BFE-nr.:	375185
Ejerl.nr.:	223
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	793.000 kr.
Grundværdi:	214.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	634.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	171.200 kr.

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

Tinglyst areal:	97 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	94 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	150/10000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	15.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type jf. , OIS

Kommuneplaner:
 Kommuneplan 2021
 Kommuneplanramme - Skelvangsvej
Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.08.1970 lbnr. 6598-67 Tillægstekst Dok om nærmere angivne parceller af 65E og 65 F skal betragtes som en ejendom mm samt bestemm om veje, parkeringsarealer og friarealer mm Filnavn: 67_D-B_602

Nr. 2 lyst d. 05.04.1979 lbnr. 7136-67 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler Akt 67_K-B_193

Nr. 3 lyst d. 17.04.1998 lbnr. 27680-67 Tillægstekst Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. Filnavn: 67_D-B_565

Nr. 4 lyst d. 06.03.2007 lbnr. 10245-67 Tillægstekst Brugsret til garager m.v. Filnavn: 67_EC-B_195

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteterTilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 825.000Sagsnr.: KH-0001-4483
Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.540 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales aconto varme kr. 770 og vand kr. 257 pr. kvartal.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

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

Adresse: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
 Kontantpris: kr. 825.000

 Sagsnr.: KH-0001-4483
 Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.235	Kontantpris/udbetaling	kr.	825.000
Grundskyld	kr.	2.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.850
Ejerforening	kr.	7.312	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Opsparing	kr.	1.200	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse, ANSLÅET	kr.	150	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	837.675
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		14.277			

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/nettoydelelse 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.721 md./ 56.647 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.751 md./ 45.011 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: 23.07.2024
 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: Skelvangsvej 83, 1. tv., 8920 Randers NV
 Kontantpris: kr. 825.000

 Sagsnr.: KH-0001-4483
 Ejerudgift/md.: kr. 1.190

Dato: 23.07.2024

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	710.533	710.533	601.816	DKK	2	21.953	24,75	4,33			Nej	