

Salgsopstilling

Adresse: Skrænten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Velholdt fuldmuret hus på 170 kvadratmeter plus 42 kvadratmeter velbelyst og fuldt udnyttet kælderareal.

Huset er udformet med flere niveauer bl.a. med henblik på at få den udsigt, som den øverste etage byder på, når bladene er faldet af træerne. I sommerhalvåret er huset omgivet af grønne træer, som giver ugeneret ophold i haven.

Adgang til huset sker under glasoverdækning og direkte ved carport. I indgangsniveauet er der garderobe og to sove-/børneværelser med udgang til hver sin lille terrasse.

Fra entré adgang til nederste niveau, som teknisk set er kælder, der indeholder en hygekrog tænkt som fællesrum for børneværelserne, et badeværelse med kar, brus, pusleplads og tøjvask, samt et viktualie-/depotrum.

Fra entréen går man op til køkkenspiserum, som har direkte udgang til en sydvendt, rummelig og afskærmet terrasse.

På næste niveau er der to soveværelser med mellemliggende badeværelse. Soveværelserne har udgang til hver sin lille altan.

På øverste plan en stor opholdsstue med trægulv. Her er der også en altan og det meste af året udsigt ud over Gudenådalen og bakkerne mod syd.

Alle andre rum end stuen har gulve med portugisisk skifer på underlag af beton. Sammenholdt med lydisolerende døre og akustikregulerende lofter giver dette muligheder for fredelig sameksistens trods husets meget åbne planløsning.

Til huset hører en carport, som er bygget sammen med cykelskur, et lille værksted og et haveskur.

Grunden er på 938 kvadratmeter, hvoraf meget er udlagt til græsplæne med spredte frugttræer, men der er også blevet plads til køkkenhave og ekstra parkeringsplads.

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.

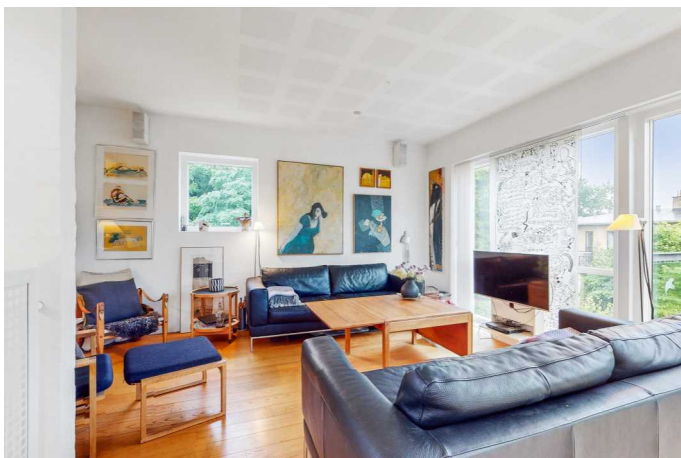
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Skrænten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

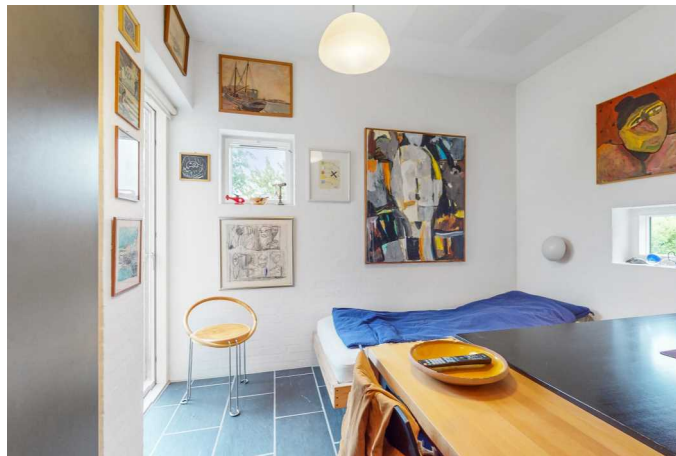
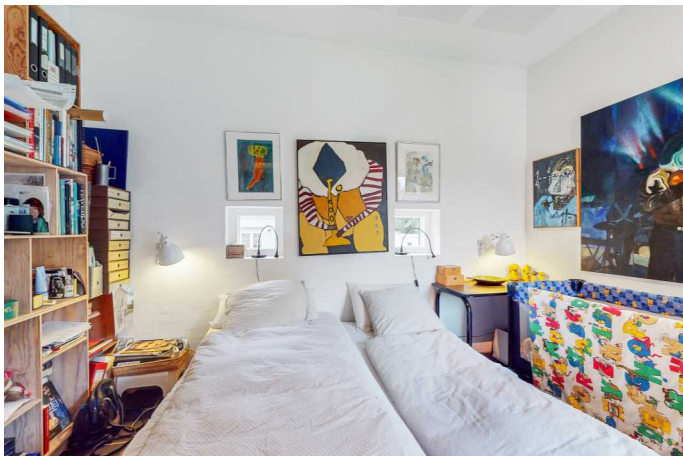
Dato: 31.08.2024



Adresse: Skrænten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024



Adresse: Skrænten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skrånten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	417 e Randers Markjorder
BFE-nr.:	5613152
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal udgør:	938 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	85 m ²
Kælderareal:	42 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	42 m ²
- heraf Carport	42 m ²

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

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

Kommuneplaner:Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Vestre Bakkevej**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.04.1935 lbnr. 935189-67 Tillægstekst Dok om bebyggelsen og beboelsen,, Se akt Filnavn: 67_A-B_172

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.240.000 kr.
Grundværdi:	1.488.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.392.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.190.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på 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: Skrænten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 14.400,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Endvidere anvendes der jvf. energimærket el til opvarmning kr. 5.500 - 2.627 kWh elektricitet

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 rødt hus. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlig el.

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 Ejendomsmægleren 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 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.

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: Skrånten 7, 8900 Randers C
 Kontantpris: kr. 5.800.000

 Sagsnr.: EK-0019-0661
 Ejerudgift/md.: kr. 3.526

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.299	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.800.000
Grundskyld	kr.	16.547	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Husforsikring	kr.	5.501	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF	kr.	9.901
Renovation	kr.	2.878	I alt	kr.	5.846.551
Rottebekæmpelse	kr.	91			

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

42.316

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.578 md./ 390.936 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.896 md./ 310.755 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: Skrånten 7, 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 5.800.000Sagsnr.: EK-0019-0661
Ejerudgift/md.: kr. 3.526

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:

Ovn Gram
Komfur Smeg/gas
Køl/fryseskab
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler Bosch
Kummefryser elektrorlux
Afkalker Denver