

Salgsopstilling

Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Et charmerende byhus venter jer her på Spurvevej 30. Her befinder I jer i en dejlig, stille og ganske ugeneret oase midt i byen, hvor I beriges med rolige og hjælpsomme naboer, mens I indenfor ganske kort afstand fra jeres base kan nå hele byen rundt. Velkommen til!

Huset præsenterer sig nydeligt og velholdt fra vejen med den flotte facade og hyggelige forhave med bede. Her går I indenfor i entréen, hvor I hænger overtøjet, før I bevæger jer ind i en skøn dagligstue med et flot lysindfald. I vil lægge mærke til de velholdte detaljer i stukken og listerne, der giver en særlig stemning til jeres hjem og passer til enhver indretning. Her kan afslapning nydes til en god film i sofaen, og I har fra rummet udgang til en solrig vestvendt terrasse, hvor I kan invitere naboerne over til et glas vin på en lun sommerdag.

Forenet af den hyggelige brændeovn er der åben forbindelse til spisestue i forbindelse med køkkenet. Her får I klassisk design med hvide fronter og en varm træbordplade, mens I kan nyde udsigten ud til jeres hyggelige have, som også kan tilgås fra rummet. I stueplan har I også et dejligt badeværelse med brus og god plads, mens I på førstesalen finder et fantastisk værelse med fritlagte bjælker og dejligt lysindfald, der nemt kan laves om til flere værelser.

I den lyse kælder har I hele 3 disponible rum med et hav af indretningsmuligheder, endnu et badeværelse, samt et anvendeligt bryggers og endnu en entré.

I sikres en alsidig beliggenhed her på Spurvevej. I placerer jer med en rolig base i et godt nabolag med dagligvarebutikker ganske kort fra hoveddøren. I befinder jer tæt på to af byens hovedveje, der gør jeres placering fleksibel, helt uden det generer i hjemmet her er faktisk ingen trafikstøj, kun fuglefløjt og munter stemning. Herudover kan I på en 5 minutters cykeltur nå til midtbyen og boltre jer i spændende butikker, byens kulturliv og grønne områder.

Book jeres fremvisning nu - så klarer vi resten.

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.

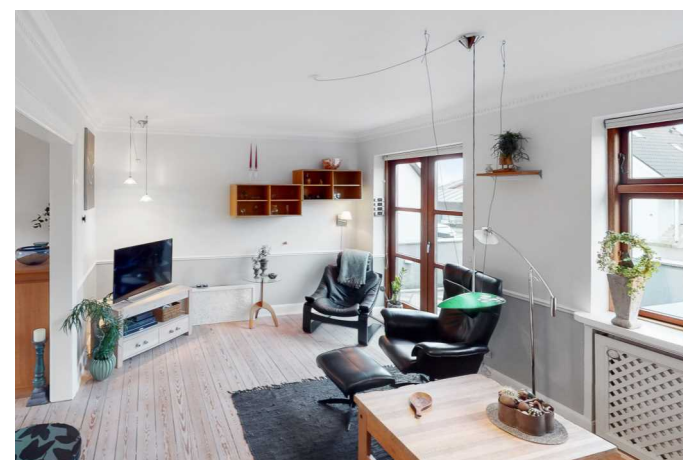
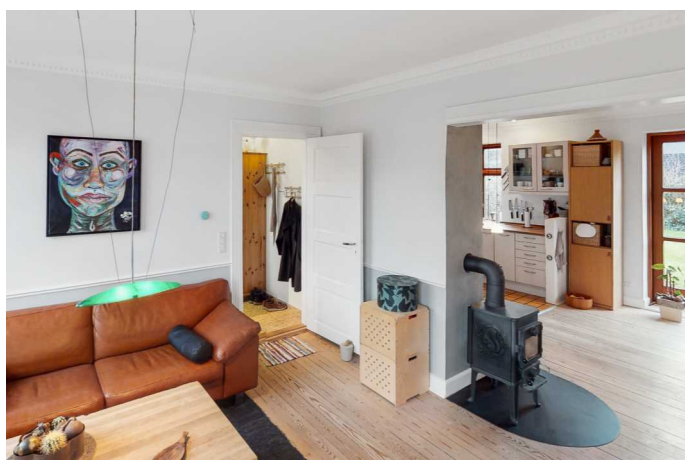
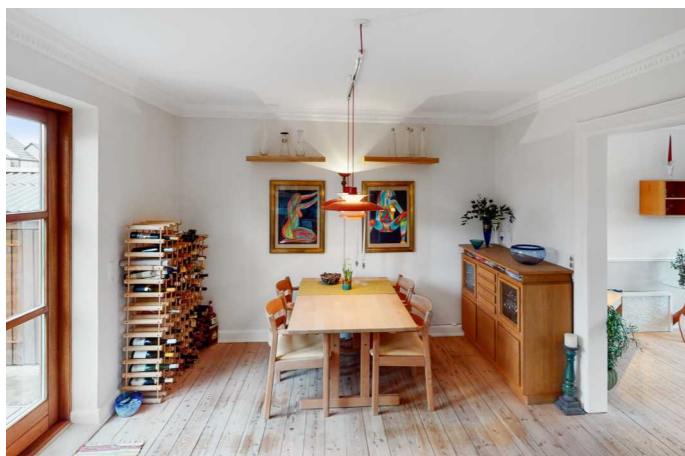
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristina Juul Clausen

Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

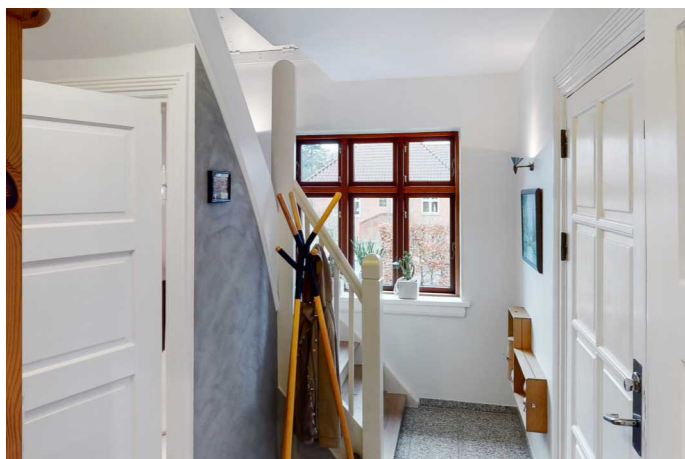
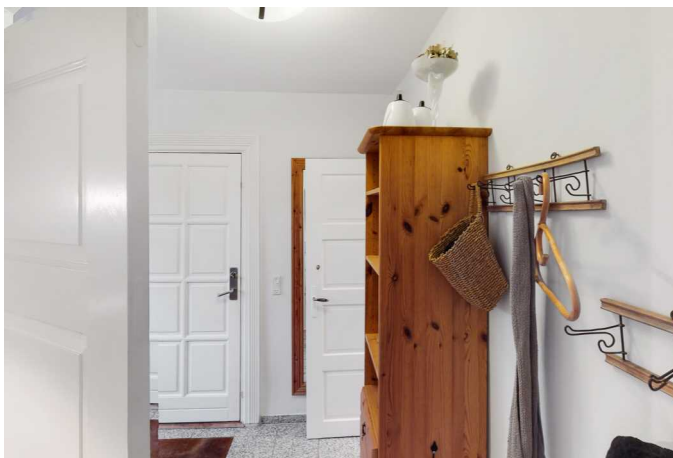
Dato: 19.04.2024



Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000

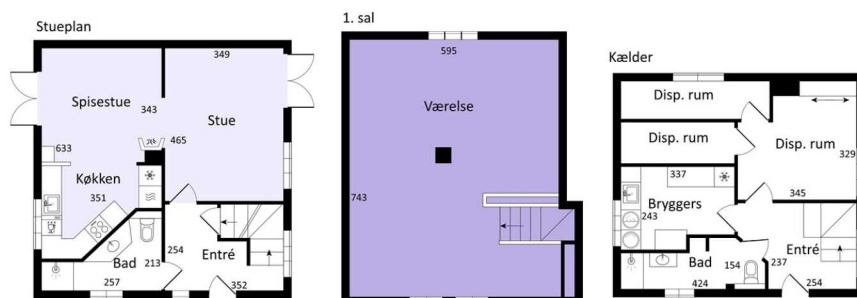
Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024



Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	171 f Randers Markjorder
BFE-nr.:	5611606
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1932/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.350.000 kr.
Grundværdi:	482.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.080.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	385.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	619 m ²
Grundareal ifølge:	Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal:	62 m ²
- heraf Udhus	27 m ²
Kælderareal:	62 m ²
Udnyttet tagetage:	39 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Udhus	27 m ²
Bygningsareal ifølge	Oplyst af teknisk forvaltning
- af dato:	27.06.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Tinglyste servitutter:

1. 02.02.1998--5325-67 Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: Hadsundvej/Nørre blvd.

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: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.438 Forbrug: kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens 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.

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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
Skorstensfejning

Pr. år

5.360
4.932
5.508
2.621
145
521

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	1.745.000
Tinglysningsafgift af skødet	12.350
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	8.000
I alt	1.765.350

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

19.087

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.976 md./ 119.718 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.930 md./ 95.163 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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/landingsside>

Adresse: Spurvevej 30, 8930 Randers NØ
Kontantpris: 1.745.000

Sagsnr.: 198TS-002229
Ejerudgift/md.: 1.591

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Ingen													

- Tilbehør:**
Gorenje ovn
Candy opvaskemaskine
Voss gaskomfur
Gorenje køleskab
Bosch skabsfryser
Siemens vaskemaskine
AEG tørretumbler