

## Salgsopstilling

Adresse: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024



### Beskrivelse:

Beliggende i rolig og nære omgivelser på en blind vej i hyggelige Over Hornbæk - en forstad til Randers, venter jer på Toftevænget 2B et charmerende, totalrenoveret bindingsværkshus, der med sin karakteristiske rødkalket facade og sorte vinduer udgør en unik blanding af originale detaljer og moderne forbedringer, der skaber en særlig og hyggelig atmosfære, men samtidig er alt i huset renoveret fra 2003-2013.

Med sin smarte planløsning og velfordelte kvadratmeter bydes I indenfor i entréen, hvor I med god plads kan hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre ind i boligen, der tæller 4 værelser, et herligt alrum, et badeværelse samt bryggers med plads til vaskefaciliteter og øvrig opbevaring.

Fra entréen har I adgang boligens første værelse samt det herlige alrum og stue med 4,5 meter fra gulv til kip. Her I får rig mulighed for at indrette jer og sætte eget præg på stilen. Hvad end det er med hyggeligt spisearrangement, hvor I kan samles om langbordet eller sofaområde med hele familien på langs til en god filmklassiker i tv'et. I åben forbindelse hermed er køkkenet, der byder på god skabs- og bordplads, når hverdagens liverette skal kreeres.

Når sommeren banker på, kan I stuen tilgå den skønne have og sydvendte terrasse, hvor skønne solskinstimer kan nydes med et glas koldt sammen med favoritselskabet.

I stueplan finder I endvidere boligens ene værelse, bryggers samt badeværelse med separat brus. På 1. sal venter jer en helt unik svævende gangbro, der forbinder boligens resterende 2 værelser.

Udover sit charmerende ydre og smarte planløsning, der henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder, bosætter I jer centralt i Hornbæk, hvor alt det I skal bruge til hverdagen, er til at finde indenfor rimelig rækkevidde. Hertil finder I skønne naturområder tæt på samt nem adgang til motorvejen.

### Vigtig information:

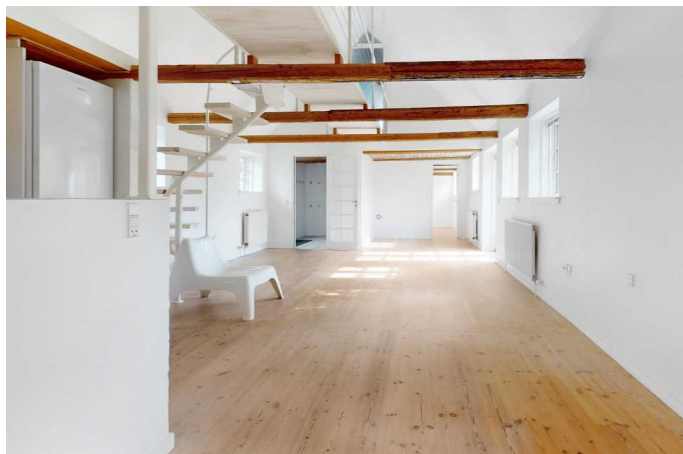
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024



Stue



Køkken



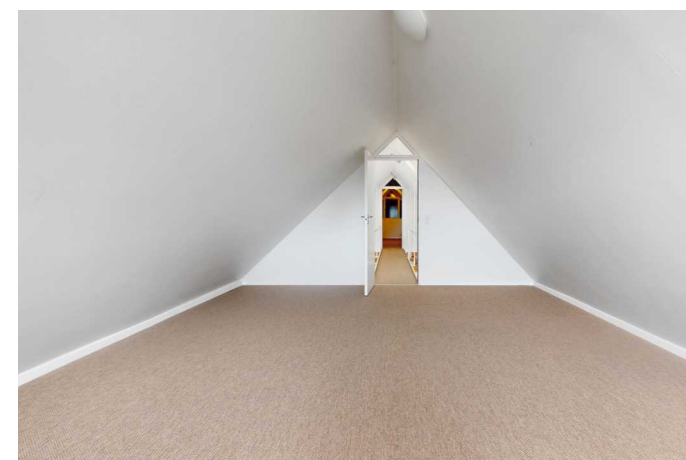
Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse



Adresse: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

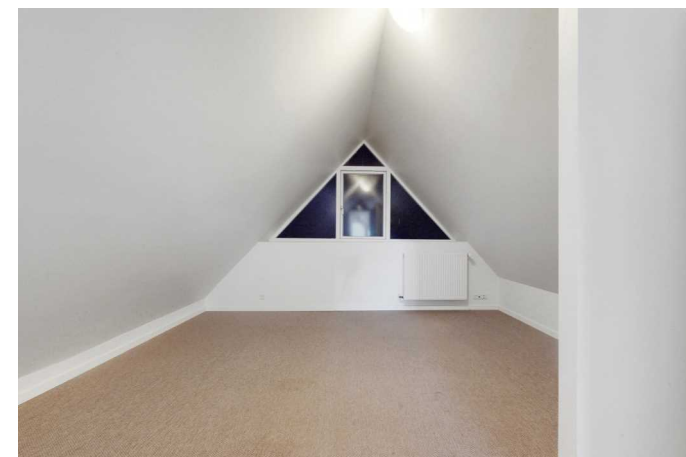
Dato: 19.04.2024



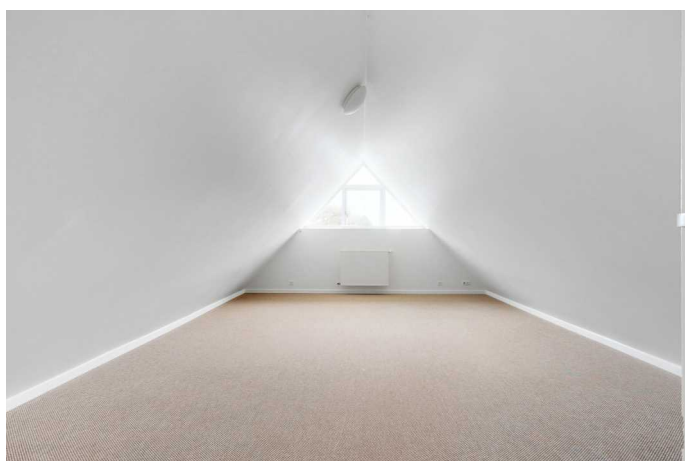
Køkken



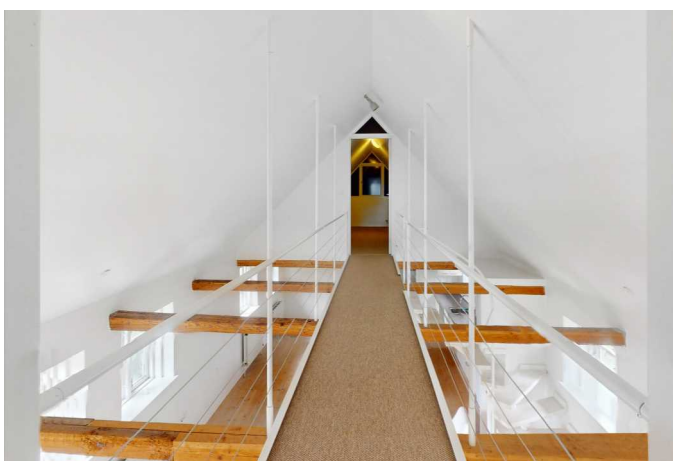
Gang



Værelse



Værelse



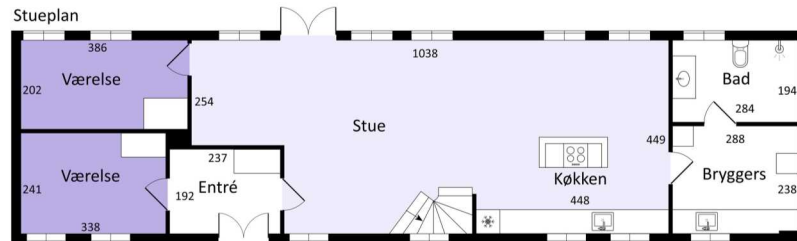
Indendørs



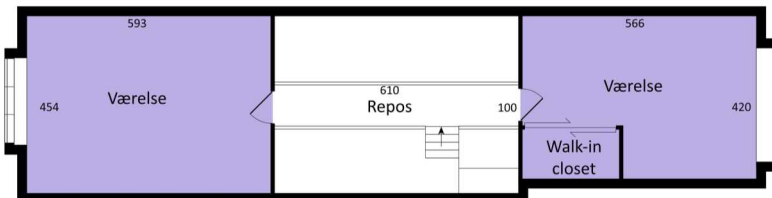
Værelse

Adresse: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                     |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                               |
| Kommune:            | Randers                                      |
| Matr.nr.:           | 27 a Over Hornbæk By, Hornbæk                |
| BFE-nr.:            | 3470277                                      |
| Zonestatus:         | Byzone                                       |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                   |
| Vej:                | Privat                                       |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed             |
| Opført/ombygget år: | 1677/2013                                    |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 2.022.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.517.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.617.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.213.600 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### **Arealer\***

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 2.231 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej             | 1.680 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbogsattest       |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 96 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 55 m <sup>2</sup>    |
| Boligareal i alt:       | 151 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 13 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 13 m <sup>2</sup>    |

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Bygningsareal ifølge | Oplyst af teknisk forvaltning |
| - af dato:           | 14.09.2023                    |

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Grundejerforening:** Ja

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

#### **Lokalplaner:**

Kjølvejen Hornbæk

#### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme: Overvænget

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 03.09.1996 lbnr. 37281-67 Tillægstekst Dok ang bestemmelser om brandsikring og byg- geretligt skel m.v. Pr. forud for gæld og servitutter. Filnavn: 67\_L-B\_435  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Komfur Elektrolux 2015  
Emhætte Silverline 2015  
Vølund gasfyr 2021

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm.Brand  
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.: 13.700 Forbrug: 1.273,60 m³ naturgas  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld  
Husforsikring  
Ejendomsværdiskat  
Renovation  
Rottebekæmpelse  
Grundejerforening

Pr. år  
16.869  
8.184  
8.250  
3.811  
162  
1.200

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 1.998.000  
Tinglysningsafgift af skødet 13.850  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring hos DBF 13.364  
I alt 2.025.214  
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

38.476

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.434 md./ 137.213 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.089 md./ 109.065 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: Toftevænget 2B, Over Hornbæk, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.998.000

Sagsnr.: SU-0000-3820  
Ejerudgift/md.: 3.206

Dato: 19.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**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.

**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. Boligskattereformen 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 salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen 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 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.