

Salgsopstilling

Adresse: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Bøsbrovej 100

Træd ind i denne skønne familievilla på Bøsbrovej 100. Huset har gennemgået en omfattende renovering, der blev afsluttet i 2023, og det står nu klar til at byde jer velkommen til et nyt kapitel.

Taget blev udskiftet til et Ennogie Solar Roof på 11.500 watt i maj 2021, hvilket ikke kun hjælper med at reducere energiforbruget, men også bidrager til en mere bæredygtig livsstil året rundt. I 2022 blev der endda solgt overskudsstrøm til el-nettet, hvilket viser, at dette hjem ikke bare er moderne, men også økonomisk fordelagtigt.

Med 168 kvadratmeter fordelt over to etager er der masser af plads til hele familien. Første sal blev omhyggeligt renoveret i 2022-2023 for at skabe et funktionelt og behageligt miljø. Gulvvarme sørger for varme og hygge i alle rum, og el-installationen blev opgraderet for at imødekomme de nyeste standarder.

Stueetagen byder på en indbydende entré, praktisk baggang og et rummeligt køkken med plads til familiemåltider. Stuen er lys og hyggelig med naturligt lys og en brændeovn, der skaber en varm atmosfære. Badeværelset er rummeligt og kan tilpasses jeres behov.

Udenfor venter en skøn have, hvor I kan nyde sommerdage og leg med børnene. Haven er en sand oase med frugttræer og charmerende blomsterbede, der skaber en afslappet atmosfære. Udhuset er renoveret med isolering, gulvvarme, WC og bad. Dette gør det perfekt til mindre erhverv, som frisør, massage eller fodterapeut eller måske spiller du musik og har brug for plads til dit band eller hobby?

Bøsbrovej 100 er ikke bare et hjem; det er et sted, hvor I kan skabe jeres drømmehus. Med en solid struktur og moderne faciliteter ligger det hele klar til, at I kan tilpasse det til jeres unikke behov og ønsker.

Tag det næste skridt mod jeres nye liv på Bøsbrovej 100, hvor komfort og

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: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024



Adresse: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024



Adresse: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Randers
Matr.nr.: 3 bk Vorup By, Vorup
BFE-nr.: 4099913
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1928/2020

Arealer*

Grundareal udgør: 949 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 108 m²
Kælderareal: 51 m²
Udnyttet tagetage: 60 m²
Boligareal i alt: 168 m²
Andre bygninger: 47 m²
- heraf Udhus 47 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning
05.09.2023
- af dato:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 29.11.1894 lbnr. 951925-67 Tillægstekst I/S kontrakt om vandledning
Filnavn: 67_I-B_694
Nr. 2 lyst d. 19.02.1938 lbnr. 951926-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 67_F-B_455
Nr. 3 lyst d. 09.02.1965 lbnr. 882-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 67_F-B_431
Nr. 4 lyst d. 23.12.1976 lbnr. 17610-67 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 32, Vedr 3AE
Filnavn: 67_F-B_528

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.087.000 kr.
Grundværdi: 654.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.669.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 523.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung amerikaner køleskab - Isterning maskine defekt.
Vaskemaskine AEG
Gorenje kogeplade
Gorenje Udsugning
Elektrolux ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og 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 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.

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.

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.

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: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

Pr. år

7.272
8.515
3.811
555
139
6.172

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 1.898.000
Tinglysningsafgift af skødet 13.250
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring 8.309
I alt 1.919.559
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

26.464

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.914 md./ 130.972 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.676 md./ 104.108 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: 23.04.2024

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: Bøsbrovej 100, 8940 Randers SV
Kontantpris: 1.898.000

Sagsnr.: SU-0014-5381
Ejerudgift/md.: 2.205

Dato: 23.04.2024

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:
--	---------------------------------

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

Forsikringsforhold:
Følgende er ikke omfattet af forsikringen:
carport mod nord Kældervinduer, 2 stk høj-vinduer mod vest, kælder-garageport, udhus-port mod vest, udhus-dør og udhus-vindue v. sydøst hushjørne samt drivhus

Undtaget af forsikringen - Følgende er ikke omfattet af forsikringen:
Carport mod nord