

## Salgsopstilling

Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024



### Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig, hvor du kan kombinere det bedste fra landlivet med muligheder for mindre erhvervsdrift? Bavnevej 47 i Tvede tilbyder netop dette - et skønt landsted med en rummelig bolig på 217 m<sup>2</sup> og 437m<sup>2</sup> udbygninger som er isoleret og med termoruder. Disse bygninger fungerer på nuværende tidspunkt som værksted med elporte og kontor samt nyere troldekt loft, dobbelt garage med elporte og disponibeltrum. Stor gildesal med plads til 60 mennesker med tilhørende køkken og toilet. Derudover er der en imponerende grund på hele 13.232 m<sup>2</sup>, der giver plads til at udfolde dine drømme.

Her kan du vågne op til synet af din egen dal og mark, hvor der er rig mulighed for at holde heste eller andre dyr. Naturelskere vil også værdsætte den tætte beliggenhed til Randers Fjord, hvor skønne naturoplevelser venter lige uden for døren.

Boligen er ideel for familien, der ønsker at leve i pagt med naturen, samtidig med at der er en kort køretur til både Møllerup friskole og Korshøjskolen i Harritslev, såvel som daginstitutionen i Harritslev, hvilket gør hverdagen lettere for børnefamilien.

Ejendommen har gennemgået betydelige forbedringer udvendigt, herunder installation af 2 elporte med tilhørende limtræsbjælker, samt gavl og læhegn udført i Hardyplank med glas, der sikrer en vedligeholdelsesnem og moderne facade. Derudover er boligens underetage totalrenoveret i 2012.

Forestil dig livet her, hvor du kan nyde morgenkaffen med udsigt til egen mark, eller hvor du efter en arbejdsdag kan slappe af i den fredfyldte natur. Bavnevej 47 er ikke blot en bolig - det er en livsstil, hvor du kan skabe en harmonisk hverdag for dig og din familie, med plads til at forfølge dine passioner.

Tag det første skridt mod dit nye liv på landet og book en fremvisning af denne unikke ejendom, hvor drømme og virkelighed smelter sammen. Bavnevej 47 venter på at blive rammen om dit næste kapitel.

### 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.

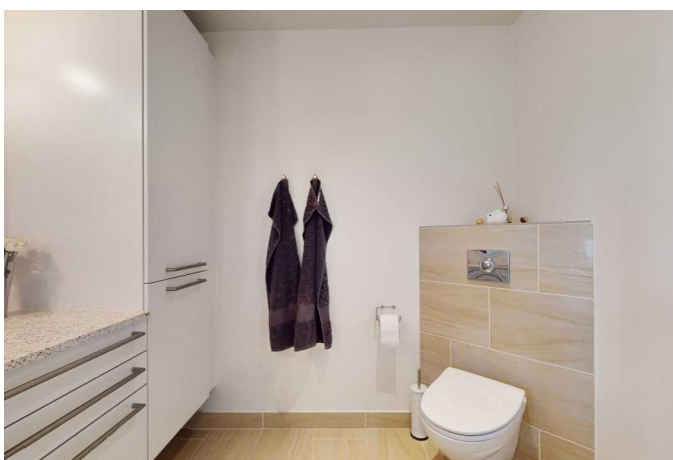
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024





Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024



Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Randers                                    |
| Matr.nr.:           | 9 p Tvede By, Tvede m.fl.                  |
| BFE-nr.:            | 4091812                                    |
| Zonestatus:         | Landzone                                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed           |
| Opført/ombygget år: | 1945                                       |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024        |
| Ejendomsværdi:               |             |
| Grundværdi:                  | 497.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: |             |
| Grundlag for grundskyld:     | 397.600 kr. |

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

**Arealer\***

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| Grundareal udgør:       | 13.232 m <sup>2</sup> |
| Erhvervsareal:          | 437 m <sup>2</sup>    |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 136 m <sup>2</sup>    |
| Kælderareal:            | 16 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 81 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 217 m <sup>2</sup>    |
| Andre bygninger:        | 0 m <sup>2</sup>      |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**

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

**Kommuneplaner:**

**Kommuneplan 2021**

**Tvede**

**Servitutter:**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Nr. 3 lyst d. 23.06.2020 lbnr. 1012000016 Filnavn:

e70e231b-18be-4210-82a6-23f710918fd1

Nr. 1 lyst d. 07.08.1879 lbnr. 901857-68 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,  
stigerum, Vedr 9L, (36/569)

Nr. 2 lyst d. 12.07.1977 lbnr. 6358-68 Tillægstekst Dok om forbud mod indendørs  
oplag, Vedr 9L

Nr. 3 lyst d. 08.02.1983 lbnr. 1150-68 Tillægstekst Dok om kloakering mv Filnavn:  
68\_M\_6

Nr. 4 lyst d. 31.05.1990 lbnr. 3300-68 Tillægstekst Dok om naturgas mv, Prioritet forud  
for pantegæld, Vedr 1A, 1B, 1 Filnavn: 68\_K\_23

Nr. 7 lyst d. 23.06.2020 lbnr. 1012000016 Filnavn:  
e70e231b-18be-4210-82a6-23f710918fd1

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

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

AEF : Ovn

AEF: Vaskemaskine

AEF: Tørretumbler

Siemens: Induktions komfur 80 cm

Electrolux: Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gartnernes Forsikring  
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.: 49.300 Forbrug: 3.538,00 Liter fyringsgasolie

Udgiften er beregnet i år: 2024

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.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld  
Husforsikring  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelse, 2023kr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
5.527  
9.450  
3.811  
987  
103Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
I altkr. 3.295.000  
kr. 21.650  
kr. 8.000  
kr. 3.324.650

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

19.878

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.902 md./ 226.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.027 md./ 180.328 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: 30.04.2024  
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: Bavnevej 47, Tvede, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: EK-0018-7783  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 30.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <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 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.

**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.