

Salgsopstilling

Adresse: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om at skabe jeres base centralt i Randers, hvor I har hele byen for jeres fødder? Så kan I endelig indstille jagten med manér her på Sct. Peders Gade 6, hvor denne høje stuelejlighed med en skøn planløsning venter på at tage imod jer. Det glæder os at byde jer indenfor - velkommen til!

I skal ikke længere op med de tunge indkøbsposer end et par trin, før I når lejlighedens entré med adgang til samtlige rum i lejligheden. Indkøbsposerne kan tømmes i køkkenet på højre hånd, hvor I får fornem plads til opbevaring i de gode skabs- og skuffeløsninger, ligesom I heller ikke kommer til at gå ned på bordplads i det lækre køkken.

På den anden side af entréen venter den indbydende, lyse stue, hvor I kan indrette jer med et hyggeligt sofahjørne og spisebordsafdeling. Rummet tilsmiles af det skønne lysindfald gennem vinduerne, og I kan nyde adgang til den skønne vestvendte altan uden nogle bygninger lige overfor. Den bliver perfekt til de lange, skønne sommeraftener i godt selskab!

Lejlighedens værelse fremstår rummeligt og roligt med flot plads til garderoben i de indbyggede skabe samt dobbeltsengen. Sidst er badeværelset med separat brus og terrazzogulv.

I bliver del af en god og velfungerende ejerforening i rolige omgivelser og ganske tæt på centrum, hvor I sikres kort afstand til alt, I kunne drømme om. Her har I indkøbsmuligheder indenfor ganske få minutters gang, ligesom I på 10 minutter når Randers' gågade med alverdens shoppingmuligheder, hyggelige cafébesøg og et rigt forenings- og kulturliv. Når I ønsker frisk luft med højt til himlen, kan I gå en tur over Den Blå Bro og nyde de grønne oaser heromkring.

Book jeres fremvisning allerede nu, hvis I heller ikke kan vente.

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.

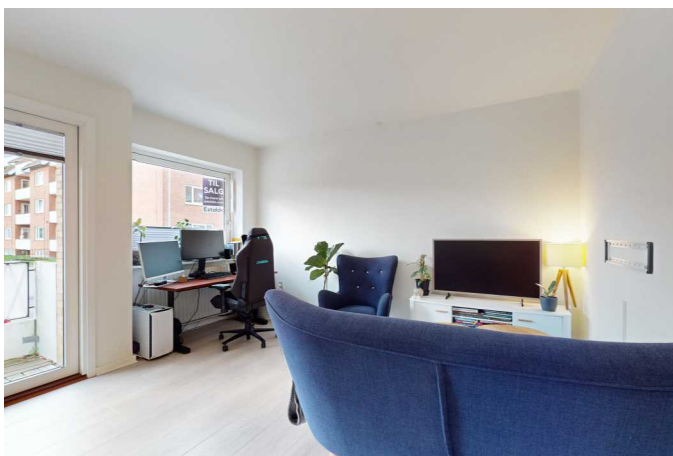
Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024



Facade



Stue



Stue



Spisestue



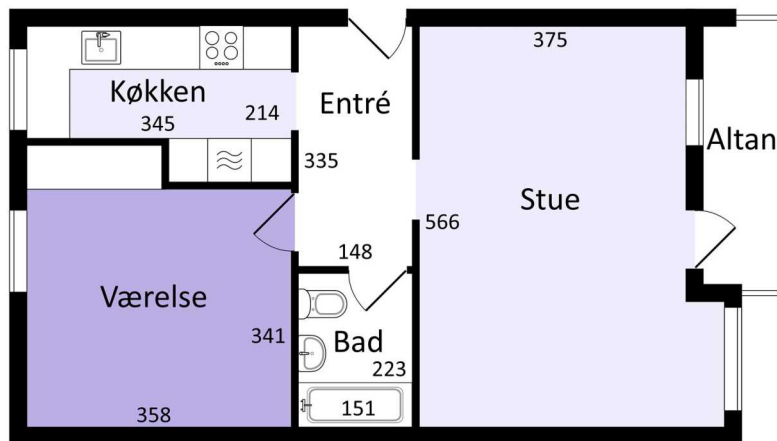
Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000

Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	347 b Randers Markjorder
BFE-nr.:	382181
Ejerl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	644.000 kr.
Grundværdi:	190.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	515.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	152.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: Ikea
Ovn: Ikea
Køle/fryseskab: Ikea
Opvaskemaskine: Ikea
Emhætte: Ukendt mærke

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	60 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	60 m ²
BBR-boligareal:	63 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	58/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Området mellem Sct. Pedersgade og Vinkelvej

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Sct. Peders Gade

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.09.1871 lbnr. 947812-67 Tillægstekst Dok om færdselsret mv (fol 24/24, 31/368)
Nr. 2 lyst d. 15.01.1883 lbnr. 947813-67 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 67_D-B_188
Nr. 3 lyst d. 23.06.1886 lbnr. 947814-67 Tillægstekst Dok om fælles brønd, fælles vedligeholdelse mv Filnavn: 67_D-B_188
Nr. 4 lyst d. 05.02.1894 lbnr. 947815-67 Tillægstekst Dok om færdselsret mv (fol 42/344)
Nr. 5 lyst d. 22.08.1936 lbnr. 947816-67 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 14.01.1969 lbnr. 323-67 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 67_A-B_331
Nr. 7 lyst d. 23.01.1969 lbnr. 686-67 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 14 Filnavn: 67_D-B_9
Nr. 8 lyst d. 26.09.1970 lbnr. 7349-67 Tillægstekst Dok om benyttelse af friareal Filnavn: 67_A-B_331
Nr. 9 lyst d. 25.02.1985 lbnr. 3283-67 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Sct. Pedersgade 4-8. Resp lån i off midler. AKT 67_A-B_331
Nr. 10 lyst d. 17.04.1998 lbnr. 27680-67 Tillægstekst Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. Filnavn: 67_D-B_565
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingsbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Fællesvaskeri

Adresse: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand 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.: 3.616 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto kr. 660 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 184 pr. måned til vand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000

Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	2.113	Kontantpris/udbetaling	559.000
Ejendomsværdiskat	2.628	Tinglysningsafgift af skødet	5.250
Ejerforening	12.408	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Fælleslån	4.051		
Grundfond	1.596	I alt	565.750
Rottebekæmpelse	65	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	22.860		

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.264 md./ 39.166 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.593 md./ 31.113 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: 29.04.2024
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: Sct. Peders Gade 6, st. tv., 8900 Randers C
Kontantpris: 559.000

Sagsnr.: SU-0017-0002
Ejerudgift/md.: 1.905

Dato: 29.04.2024

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: Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 35.062 pr. 31.12.2022
--	---

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
Nordea kredit/4,3% Obligationslån	Obligationslån	363.000	363.000	367.272	DKK	4,27	19.897	22,75	5,20			Nej	

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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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

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.

Husdyr: Tilladt, dog skal støj være hensynsfuldt hele døgnet, se husorden.

Udlejning: Tilladt, se vedtægter

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.