

## Salgsopstilling

Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

Dato: 21.10.2024



### Beskrivelse:

Drømmer I om en lejlighed med samme faciliteter og stemning som et rækkehus? Så finder I alt dette i denne bolig.

Fordelt på de 87m2 bliver I præsenteret for boligens entré, med tilhørende skabsplads til jakker og sko. På højre side af entréen findes boligens rummelige køkken, som er renoveret i februar 2023 og byder på en masse skabs- og opbevaringsplads.

Fortsætter I ind i boligen, vil I blive mødt af boligens samlingspunkter, nemlig de to lyse stuer, med god plads til både spisestue og opholdsstue. Bag stuerne finder I det moderniserede og nutidige badeværelse samt de to værelser, hvor det store med sin fulde skabsvæg er velegnet til soveværelse og hvor det mindre værelse med fordel kan benyttes som enten børneværelse, gæsteværelse og/eller kontor.

Til boligen tilhører et større kælder/værkstedrum. Der er ligeledes vaskekælder og cykelparkering, ligesom der foran huset er privat parkering og endda område med plads til trailer. Foran boligen har I den skønneste aflukkede og private fliseterrasse samt have, som er helt jeres egen. Begge dele med indgang 3 meter fra hoveddøren!

Blot 8 minutters gang fra boligen finder I alt det der holder hverdagen i gang, gode indkøbsmuligheder, institutioner, idrætsanlæg m.m. Ønsker I at tage et smut ind til Randers centrum, kan I i bil eller på cykel være fremme i løbet af 5 minutter. Randers er en by i rivende udvikling, som med tiden har fået etableret sig et rigt udvalg af shopping, spisesteder, kulturelle oplevelser m.m.

### 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.

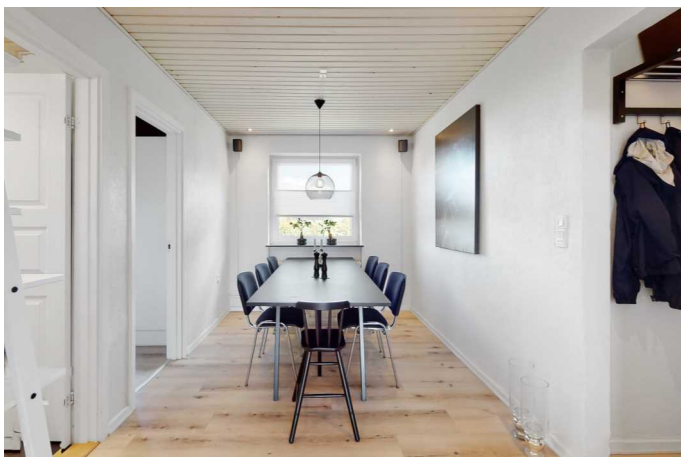
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500

Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

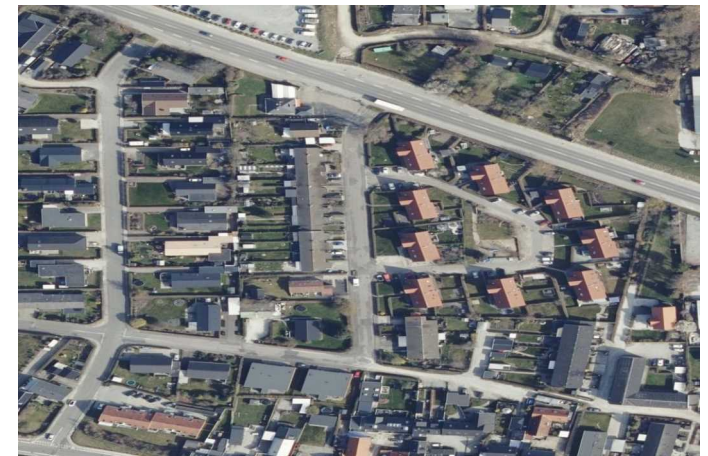
Dato: 21.10.2024



Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500

Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

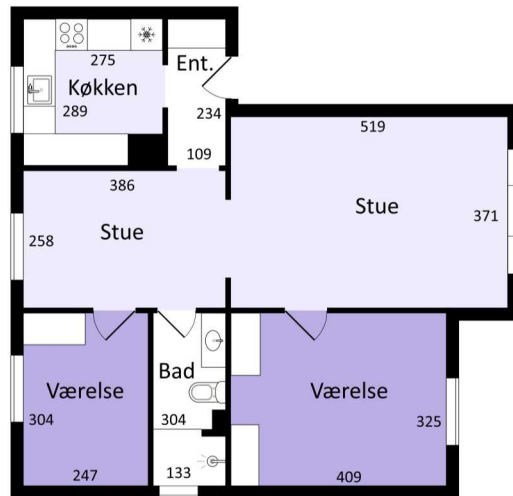
Dato: 21.10.2024



Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500

Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

Dato: 21.10.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

Dato: 21.10.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	9 ag Kristrup By, Kristrup
BFE-nr.:	372825
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1950

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.142.000 kr.
Grundværdi:	422.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	913.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	337.600 kr.

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

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

Komfur  
Opvaskemaskine  
Emhætte  
Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal:	99 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	78 m <sup>2</sup>
Heraf kælderareal:	21 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	87 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	administrativt
Tinglyst fordelingstal:	28/100
Adm. fordelingstal:	28/900
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev,, Ejerforeningen Grønvang 4-22
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplan:**

Plan - Ny tilkørselsvej til Ny Randers Havn samt erhvervsområder

**Kommuneplaner:**Plan - Kommuneplan 2021  
Plan - Grønvang  
Plan - Planstrategi 2022 - Randers Kommune i vækst**Bygge- og beskyttelseslinjer:**

Ejendommen er beliggende inden for kirkebyggelinjer

**Ejerforeningen:**

Kæledyr tilladt: Hund og kat

Pligt til deltagelse i havedag

**Tinglyste servitutter:**Nr. 1 lyst d. 14.10.1949 lbnr. 951371-67 Tillægstekst Dok om færdighedsret mv, Se akt Filnavn: 67\_H-B\_112  
Nr. 2 lyst d. 11.01.1952 lbnr. 951372-67 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt Filnavn: 67\_H-B\_119  
Nr. 3 lyst d. 04.05.1962 lbnr. 951373-67 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv  
Nr. 4 lyst d. 27.01.1970 lbnr. 840-67 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Grønvang, Om resp se akt Filnavn: 67\_S-B\_311  
Nr. 5 lyst d. 13.01.1975 lbnr. 378-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 67\_H-B\_2**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**Cykelkælder  
Kælderrum  
Haveareal

Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

Dato: 21.10.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.880 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der betales kr. 397 aconto vand pr. måned  
Der betales kr. 990 aconto varme pr. måned

**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 D.

**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.

**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](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.

Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
 Kontantpris: kr. 899.500

 Sagsnr.: 198KC-003109  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.914

Dato: 21.10.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.659	Kontantpris/udbetaling	kr.	899.500
Grundskyld	kr.	4.693	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Ejerforening	kr.	9.336	Notering af ejerskifte til administrator	kr.	1.375
Rottebekæmpelse	kr.	62	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Havehold	kr.	120	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.730
Ydelse Lån	kr.	4.092	I alt	kr.	912.355

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

22.963

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/nettoydelser 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.091 md./ 61.092 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.044 md./ 48.523 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: 16.10.2024 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: 1/2 - 1/8

**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/landingside>

Adresse: Grønvang 22, st. tv., 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 899.500Sagsnr.: 198KC-003109  
Ejerudgift/md.: kr. 1.914

Dato: 21.10.2024

**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:**

Der er et fælleslån i foreningen. Afdrag betales igennem fællesudgiften.  
Fælleslån pr. 31.01.2020 kr. 433.141,00  
Fælleslån forhøjelse kr. 900.000,00. Fremgår af sidste generalforsamling d.31.08.2021 .

Nuværende restgæld tilgår som følge af ejerlejlighedsskema.

**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