

Salgsopstilling

Adresse: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

Bredgade 11 i Langå er en lokalhistorisk bygning, hvor byens gamle cykelhandler, Wittus, havde sin forretning på adressen ud mod vejen, sit værksted og lager i kælderen og sin familie på første plan.

Huset ligger centralt; tæt på butikker, foreningsliv, skole og daginstitutioner. Huset er med sin unikke konstruktion, ideel til familien, som ønsker et hyggeligt hjem, men også kunne have en drøm om at drive forretning eller selvstændig virksomhed.

Første plan består af et lyst badeværelse med toilet, bruser og opbevaringsskab, to lyse værelser samt et stilrent, rummeligt køkken med gaskomfur i børstet stål og sidst men ikke mindst et stort, lyst rum, som kan indrettes til et lækkert master bedroom eller til en hyggelig stue.

I stueplanet finder man den tidligere butik med store vinduer og ekstra højt til loftet - herfra er der en udgang til en lille, fin terrasse og i rummet er der en trappe, som fører ned til kælderen.

Kælderen er et kapitel for sig selv. Her har du hele 100 kvadratmeter i fuld lofthøjde. Der er både et stort, gammeldags værksted, vaskekælder, og flere rum, som kan benyttes til opbevaring. Kælderens nederste plan holder en konstant temperatur året rundt og kan med fordel benyttes som viktualierum.

Baghaven er en lille hyggelig oase med køkkenhave, græsplæne og smukke gamle frugttræer.

Blandt Langås beboere finder man flere kunstnere, musikere og ildsjæle, som bidrager til et kulturelt rigt og nærværende lokalsamfund og den bjergtagende natur omkring Gudenåen, gør Langå til noget helt særligt. Det travle og pulserende storbyliv er en kort togtur væk, så med denne beliggenhed, kan man virkelig få det bedste af to verdener.

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.

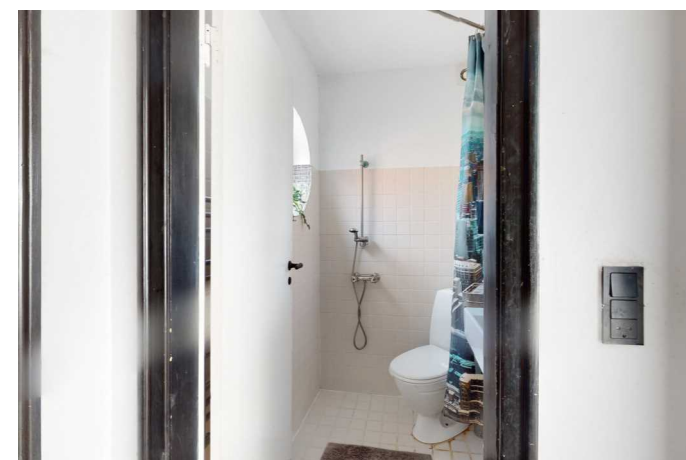
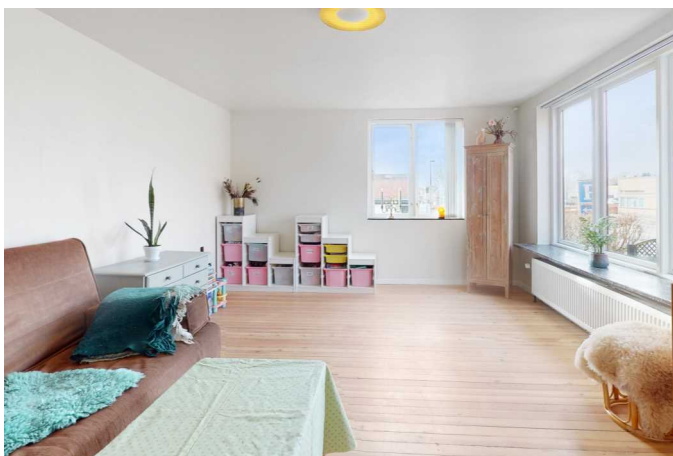
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

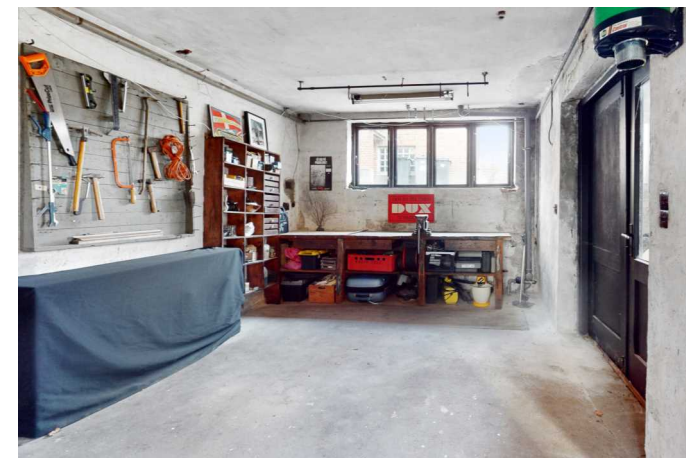
Dato: 30.04.2024



Adresse: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 30.04.2024



Adresse: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	5 ka Langå By, Langå
BFE-nr.:	4007318
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.231.000 kr.
Grundværdi:	781.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	984.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	624.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	455 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	100 m ²
Kælderareal:	100 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1905 lbnr. 940711-67 Tillægstekst Dok om afledning af vand
Nr. 2 lyst d. 14.02.1966 lbnr. 826-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off
midler Filnavn: 67_K-B_603
Nr. 3 lyst d. 06.05.1996 lbnr. 20837-67 Tillægstekst Lokalplan nr. 151 Till a ejd Filnavn:
67_K-B_564
Nr. 4 lyst d. 09.04.1999 lbnr. 16394-67 Tillægstekst Dekl. ang fortsat tilslutning til
kollektivt varmemforsyningsanlæg. Fortrinsret Filnavn: 67_N-B_181

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplan:

Langå bymidte og stationsområde

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021
Væthvej, Fælledvej

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 30.04.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 40.030,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 bemærkninger med Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er bemærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke E.

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

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.

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 forurenede 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: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelsekr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
5.022
8.685
5.230
3.811
103Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 895.000
kr. 7.250
kr. 8.000
kr. 910.250

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

22.852

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.197 md./ 62.363 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.129 md./ 49.552 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: Bredgade 11, 8870 Langå
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EX-0006-3081
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 30.04.2024

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: Ingen
--	--

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	838.743	838.743	828.152	DKK	4	75.772	17,75	4,95			Nej	

- Tilbehør:**
SMEG ovn/komfur (ekstra bred) med gas kogeplader
Thermex emhætte
Integreret Miele opvaskemaskine
Electrolux køleskab
Miele vaskemaskine
Wasco tørretumbler