

## Salgsopstilling

Adresse: Amtsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Opdag denne dette skønne hjem, beliggende højt i det eftertragtede Mellerup, hvor naturen og fællesskabet danner rammen om et liv i balance. Med sine 116 kvadratmeter, fordelt på 4 velindrettede rum, byder denne bolig på plads til hele familien og mulighed for at skabe et personligt hjem med sin egen charme.

Huset er placeret i et område, hvor naturens skønhed er i højsædet. Derudover finder du Randers fjord lige i baghaven så du er her tæt på både marina og færgeleje, hvilket inviterer til maritime oplevelser og hyggelige gåture langs vandet. Et stenkast herfra finder du også et stort skovområde, der indbyder til eventyr og afslapning under trækroneerne.

Det lokale liv blomstrer i Mellerup, hvor frivillighedscafeen ved færgelejet og det aktive forsamlingshus danner centrum for samvær og aktiviteter. Med planer om et nyt stort børneområde og den årlige byfest, er der altid noget at se frem til for både store og små.

Børnefamilier vil sætte pris på den korte gåtur til Mellerup Friskole og børnehus, samt mulighederne for dagpleje og yderligere daginstitutioner i Harridslev. Huset ligger diskret placeret på hjørnet af en lille sidevej, hvor kun fire huse deler den fredelige atmosfære.

Amtsvejen 114 er mere end bare en adresse - det er en mulighed for at skabe et hjem i hjertet af et område, der værner om naturen, kulturen og fællesskabet. Lad dig forføre af stedets sjæl og bliv en del af Mellerups levende historie.

### 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

# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Amtsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024





# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Amtsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024



Adresse: Amtsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Amsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	17 k Mellerup By, Mellerup
BFE-nr.:	4111868
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsrens anlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954/1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	639.000 kr.
Grundværdi:	202.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	511.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	161.600 kr.

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

Grundareal udgør:	709 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	70 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	70 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	46 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	116 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	36 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	15 m <sup>2</sup>
- heraf Fritliggende overdækning	21 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  
Fjordbakken**Servitutter:**Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).  
Nr. 1 lyst d. 06.04.1938 lbnr. 903314-68 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 68\_K\_459**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: Amtsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 19,13 MWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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. Der er bemærkning med grå hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. 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 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

**Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:**

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Amselvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
 Kontantpris: kr. 998.000

 Sagsnr.: KT-0020-7129  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Skorstensfejning  
 Rottebekæmpelse, 2023

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 2.607  
 2.246  
 4.760  
 2.623  
 789  
 78
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 998.000  
 7.850  
 8.000  
 1.013.850

I alt

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

13.102

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.725 md./ 68.700 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.548 md./ 54.581 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: 23.07.2024  
 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/landingside>



Adresse: Amtsvejen 114, Mellerup, 8930 Randers NØ  
Kontantpris: kr. 998.000Sagsnr.: KT-0020-7129  
Ejerudgift/md.: kr. 1.092

Dato: 23.07.2024

**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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	743.941	838.360	775.334	DKK	3,43	70.836	14,75	3,60			Nej	

**Tilbehør:**

Bosch - opvaskemaskine  
Bosch - tørretumbler  
Gram - komfur  
AEG - vaskemaskine  
Ukendt - Emhætte  
Ukendt - Køleskab