

## Salgsopstilling

Ejendomsmæglerfirmaet

### John Frandsen A/S

Århusvej 109 - 8960 Randers SØ

Tlf. 8641 9500

E-mail: randers@johnfrandsen.dk

www.johnfrandsen.dk CVR-nr.: 19752372

Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV

Kontantpris: 1.548.000

Sagsnr.: RV60354

Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017



#### Beskrivelse:

Præsentalen gulstensvilla med eternittag beliggende på stille lukket vej i Randers nordlige bydel. Villaen er med 221 m<sup>2</sup> i boligareal ideel for den pladskrævende og aktive familie. Fra villaen er der kort afstand til børnepasning, skole, indkøbsmuligheder, offentlig transport og motorvej E45.

Stueplan indeholder: Entré med vindfang, bryggers med depotrum/viktualierum, fordelerrum med trappe til 1. sal og udgang til dejlig lys havestue, badeværelse med brusebad og gulvvarme, stor vinkelstue med god lysindfald og udgang til terrasse, ældre køkken, soveværelse med indbyggede skabe, værelse med indbygget skab.

1. salen indeholder: Dejlig stue med udgang til altan, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, værelse over havestue, 3 børneværelser.

Til villaen er der carport med redskabsskur.

Her er hyggelig have med græs, bede, frugttræer, bålplads og dejlig terrasse med markise.

Varme: Fjernvarme

Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

#### 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: Allan Myrup

Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.548.000

Sagsnr.: RV60354  
Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017



Præsentabel gulstensvilla med eternittag beliggende på stille lukket vej i Randers nordlige bydel. Villaen er med 221 m<sup>2</sup> i boligareal ideel for den pladskrævende og aktive familie. Fra villaen er der kort afstand til børnepasning, skole, indkøbsmuligheder, offentlig transport og motorvej E45.

Stueplan indeholder: Entré med vindfang, bryggers med depotrum/viktualierum, fordelerrum med trappe til 1. sal og udgang til dejlig lys havestue, badeværelse med brusebad og gulvvarme, stor vinkelstue med god lysindfald og udgang til terrasse, ældre køkken, soveværelse med indbyggede skabe, værelse med indbygget skab.

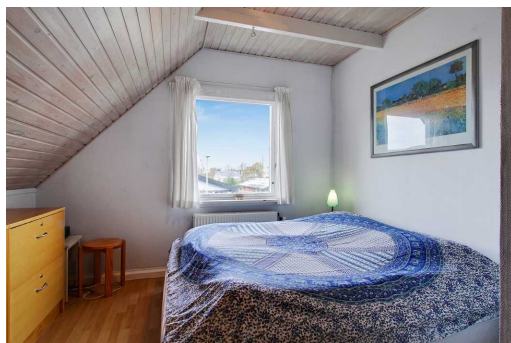
1. salen indeholder: Dejlig stue med udgang til altan, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, værelse over havestue, 3 børneværelser.

Til villaen er der carport med redskabsskur.

Her er hyggelig have med græs, bede, frugttræer, bålplads og dejlig terrasse med markise.



Varme: Fjernvarme  
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

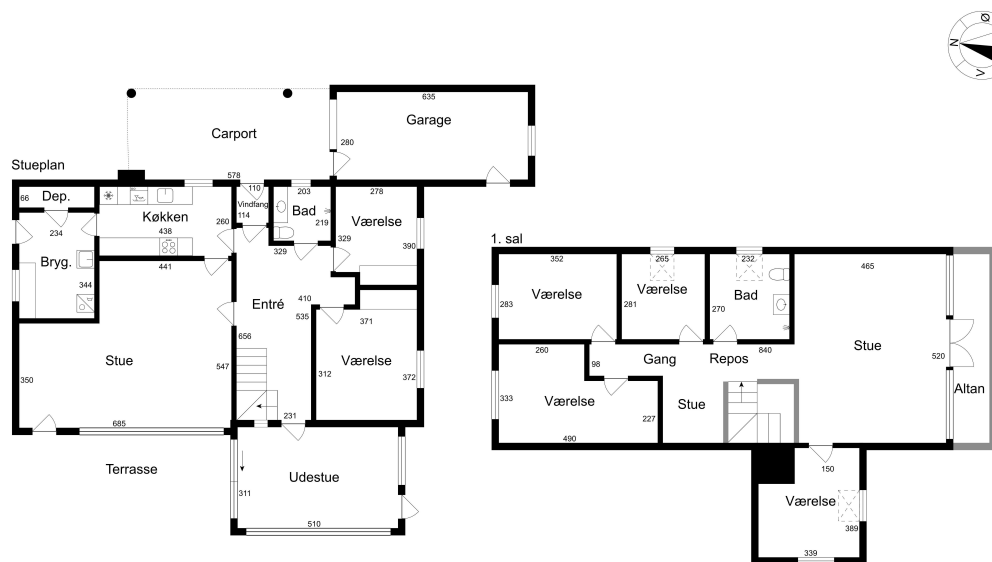




Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.548.000

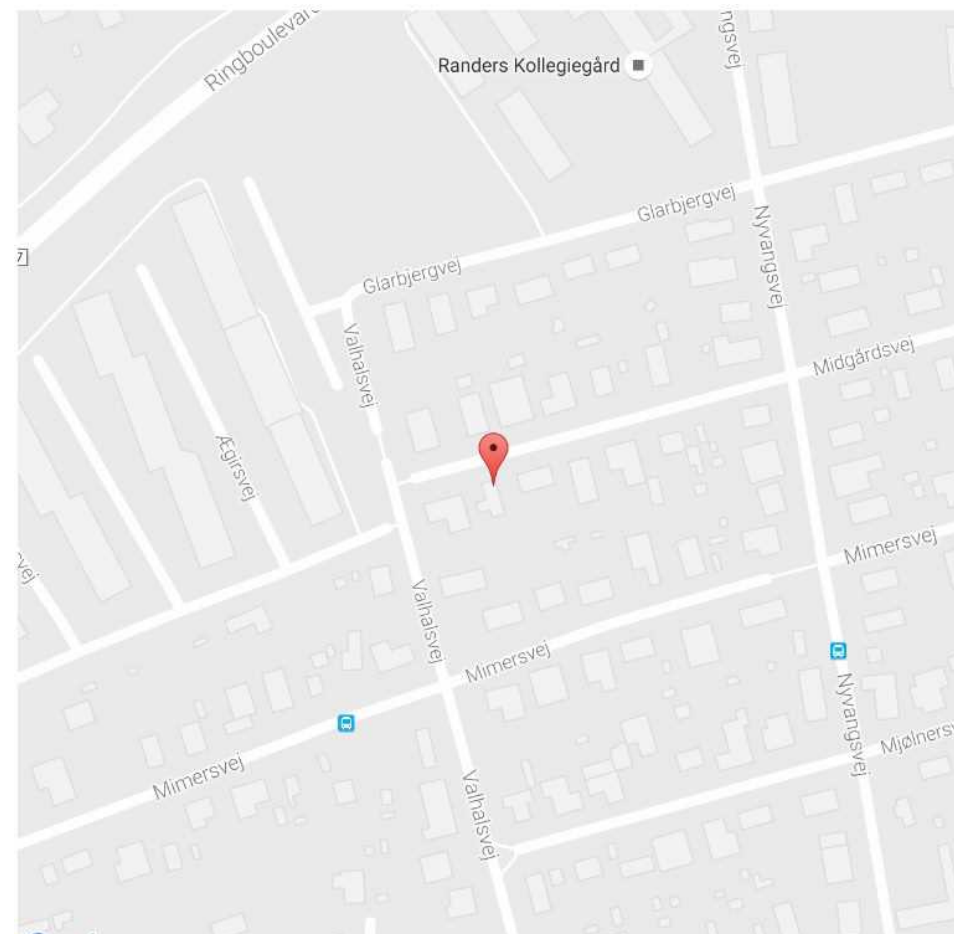
Sagsnr.: RV60354  
Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017



 Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Beliggenhedskort

Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.548.000

Sagsnr.: RV60354  
Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017

### Ejendomsdata :

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Randers  
Matr.nr.: 423aæ Randers Markjorder  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Verdo  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Randers Spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1963 / 2002

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2015  
Offentlig ejendomsværdi: 1.550.000  
Heraf grundværdi: 387.100  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.000  
Grundskatteloftsværdi: 351.600

#### **Arealer**

Grundareal udgør: 788 m<sup>2</sup>  
- heraf vej: 0 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: Tingbogsat  
test  
Hovedbyg.bebyg.areal: 130 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 91 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 221 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 44 m<sup>2</sup>  
- heraf garage: 26 m<sup>2</sup>  
- heraf carport: 18 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse  
- af dato: 01-11-2016

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Se ejendomsdatarapport

Der henvises til tingbogen.

19.04.1963-2324-67 Dok om anlæg af Midgaardsvej, udgifter herved mv, Se akt, Prioritet forud for pantegæld  
02.02.1998-5325-67 Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terrænet eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.

### Tilbehør:

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

1 Komfur, 1 opvaskemaskine, 1 emhætte, 1 køleskab, 1 vaskemaskine, 1 tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.548.000

Sagsnr.: RV60354  
Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens  
Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Sælgers faktiske varmeforbrug i perioden 31.12.2014-04.01.2016 kr. 16.077,39,-

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:  
Udgift kr.: 32.548 Forbrug: 35.580 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2016  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmeforbrug jf. ejendommens 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: Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen  
Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret K2 K3

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N

Energimærkning: E

Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.548.000

Sagsnr.: RV60354  
Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	9.214,11	Kontantpris: 1.548.000,00
Husforsikring:	5.423,00	Tinglysningsafgift af skødet 10.960,00
Ejendomsværdiskat:	10.500,00	½ andel af ejerskifteforsikringspræmie, ansl. 6.712,50
Renovation:	2.185,00	Omkostninger til kurssikring og garantistillelse, anslået 1.800,00
Rottebekæmpelse (2016):	18,60	
Snerydning:	400,00	
		I alt kr. 1.567.472,50
Ejerudgift i alt 1.år:	27.740,71	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen ifølge sælger

### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 80.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 7.021 md./ 84.249 år. Netto **ex** ejerudgift: 5.867 md./ 70.401 år v/ 28,49%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 20-10-2017

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: januar-juli **Forbehold:**

**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 BRFKredit

Adresse: Midgårdsvej 4, 8920 Randers NV  
Kontantpris: 1.548.000

Sagsnr.: RV60354  
Ejerudgift/md.: 2.312

Dato: 20-10-2017

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark KA	Kontant	92.399	92.213	93.076	DKK	2,099 /	39.868,68	2	2,6	0,00		Nej	0,00
Realkredit Danmark KA	Kontant	7.565	7.531	8.404	DKK	0,408 /	2.008,52	6	20,7	0,00		Nej	0,00
Realkredit Danmark KA	Kontant	378.634	373.307	381.298	DKK	0,354 /	21.229,82	17	1,0	0,00		Nej	0,00