



REAL

Perledalen 12, 8930 Randers NØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	2.985.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.356	Grund m ²	800
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **4722256**

RealMæglerne Klaus Larsen

Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ / Tlf. +45 86432933 / www.realmaeglerne.dk/randers

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026



Fuldmuret villa med stor dobbelt garage i Dronningborg.

Her er 166 m2 bolig + 40 m2 dobbelt garage opført i 2006.

Beliggende i attraktivt og pænt villakvarter i Dronningborg med alt hvad familien har brug for i hverdagen indenfor kort afstand.

Villaen har en god og moderne indretning med børneafdeling med 3 værelser og eget badeværelse. Voksenafdeling med soveværelse, walk-in og badeværelse. Herudover hyggelig stue med brændeovn og udgang til den overdækkede terrasse. Dejligt køkken / alrum med udgang til terrasse samt entré og bryggers.

EN DEJLIG FULDMURET VILLA MED DOBBELT GARAGE I ATTRAKTIVT KVARTER I DRONNINGBORG.

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: Klaus Larsen



Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026

Fuldmuret villa med stor dobbelt garage i Dronningborg.

Her er 166 m2 bolig + 40 m2 dobbelt garage opført i 2006.

Beliggende i attraktivt og pænt villakvarter i Dronningborg med alt hvad familien har brug for i hverdagen indenfor kort afstand.

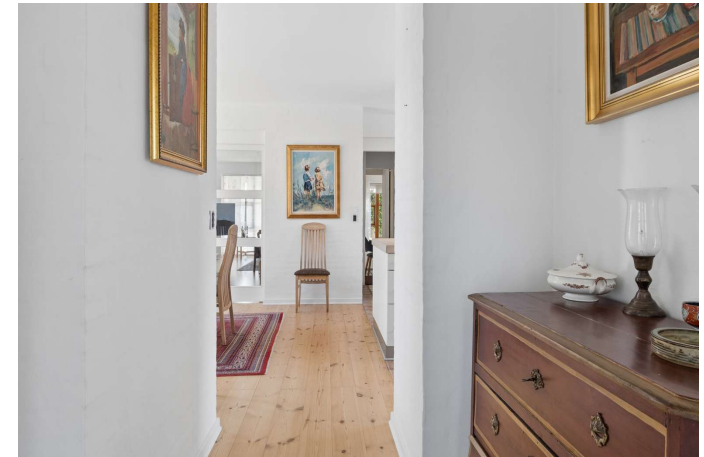
Villaen har en god og moderne indretning med børneafdeling med 3 værelser og eget badeværelse. Voksenafdeling med soveværelse, walk-in og badeværelse. Herudover hyggelig stue med brændeovn og udgang til den overdækkede terrasse. Dejligt køkken / alrum med udgang til terrasse samt entré og bryggers.

EN DEJLIG FULDMURET VILLA MED DOBBELT GARAGE I ATTRAKTIVT KVARTER I DRONNINGBORG.

Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026



Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026



Dato: 03.08.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 d



Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Randers
Matr.nr.: 3Ik Dronningborg Hgd., Dronningborg
BFE-nr.: 8191701
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.770.000
Grundværdi: 607.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.216.000
Grundlag for grundskyld: 485.600

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 166 m²

Øvrige arealer:
Indbygget garage: 40 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.02.1998 - Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.
- Nr. 2: 29.07.1998 - Lokalplan nr. 272, vedr 3A, 6L, 3MC,
- Nr. 3: 14.03.2005 - Dok om bebyggelse, videresalg ubebygget, grundejerforening mv.

Planer

Kommuneplan 1.08.B.11 - Perledalen
Lokalplan 272-R - Rahrseje, 2. Etape

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Ovn, Vaskemaskine, Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
 Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
 Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.302	Kontantpris	kr.	2.985.000
Grundskyld	kr.	6.750	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Forsikring	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.500
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	3.013.350
Grundejerforening	kr.	2.000			
Renovation	kr.	2.200			
Genbrugspladser	kr.	875			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.276			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.299 md. / 195.586 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.000 md. / 156.000 år v/26,89 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Perledalen 12, 8930 Randers NØ
Kontantpris: kr. 2.985.000

Sagsnr.: 4722256
Ejerudgift/md.: kr. 2.356

Dato: 03.08.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.581.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

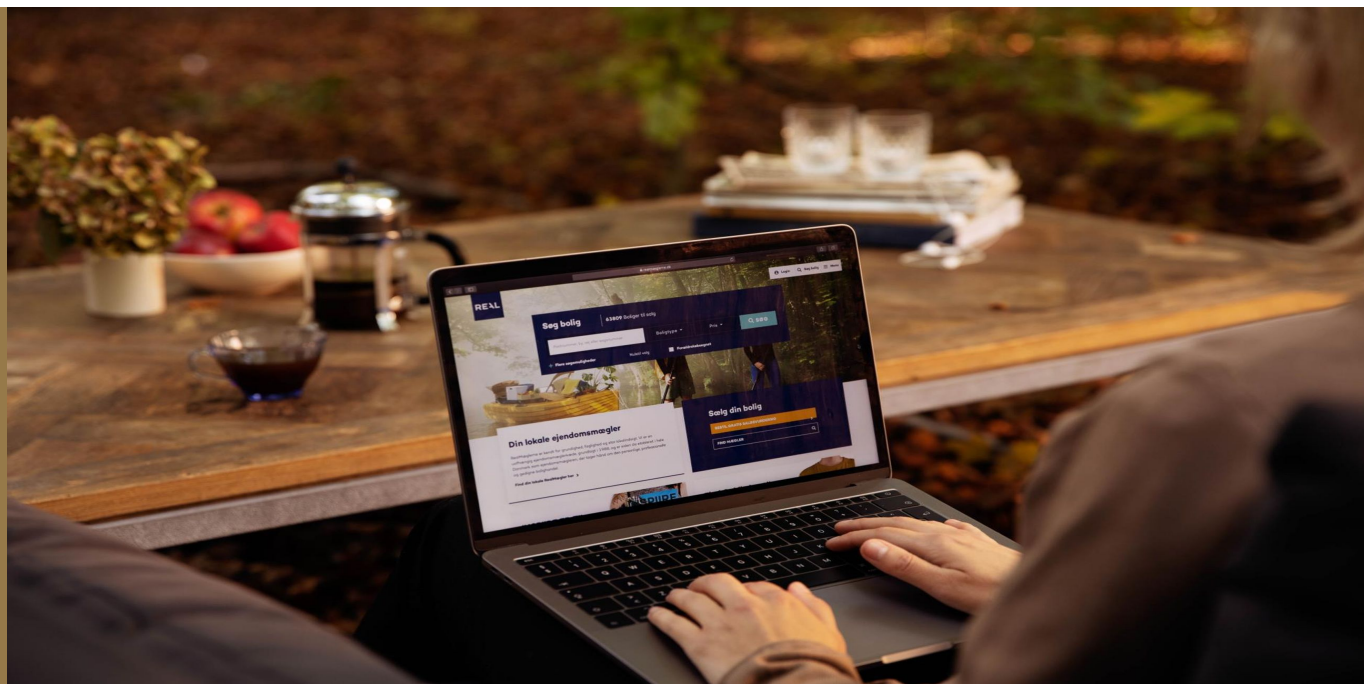
Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg