

REAL



Myrtevej 5

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.608	Grund m2	800
Byggear	1969	Energimærke	D

Sagsnr. **4722234**

RealMæglerne Klaus Larsen

Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025



Beskrivelse:

Utrolig velholdt 1-plans villa på lukket villavej.

Villaen er beliggende i roligt og lukket villakvarter i Spentrup med kort afstand til indkøb, skolen, idrætshal m.v.

Nuværende ejer har beboet villaen siden 1973 og har løbende moderniseret og vedligeholdt på flotteste vis. Bl.a. kan nævnes at vinduer og tag er fra 2004. Gasfyr er fra 2018.

Villaen indeholder entré og fordelergang, dejlig lys vinkelstue i delvis åben forbindelse til køkken, soveværelse, 2 værelser, pænt badeværelse med bruseniche og godt stort bryggers.

Herudover garage, skøn lukket have samt hyggelig terrasse.

Er i på udkig efter en særdeles velholdt 1-plans villa med en god beliggenhed. Så er chancen her...

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: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025



stue



have



gang



have



indendørs



stue

Adresse: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
 Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
 Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Randers
 Matr.nr.: 2 dl Jennum By, Spentrup
 BFE-nr.: 4090761
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Se ejendomsdatarapport
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal udgør: 800 m²
 Hovedbyg. bebyg. areal: 135 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 0 m²
 Boligareal i alt: 135 m²
 Andre bygninger: 20 m²
 - heraf Garage 20 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
 BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
 Ejendomsværdi: 1.197.000 kr.
 Grundværdi: 449.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 957.600 kr.
 Grundlag for grundskyld:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1967 lbnr. 7488-68 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod salg ubebygget, bebygges senest 3 år efter køb ellers evt. tilbageskødning, forbud mod fabriksvirksomhed Filnavn: 68_L_340
 Nr. 2 lyst d. 02.02.1998 lbnr. 1515-68 Tillægstekst Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. 1A, 18. Filnavn: 68_H_633

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Elkomfur
 Emhætte
 Køle/fryseskab
 Vaskemaskine
 Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.884	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	5.482	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.922
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	1.388			
Skorstensfejning	kr.	1.200	I alt	kr.	1.313.572
Genbrugspladser	kr.	825	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	150			
Indsamlingsord. genbrug	kr.	863			

Ejerudgift i alt 1 år

19.291

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/nettoyldelse 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.178 md./ 86.134 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.710 md./ 68.522 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 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: 05.06.2025
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: Myrtevej 5, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4722234
Ejerudgift/md.: kr. 1.608

Dato: 05.06.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	180.301	180.301	165.016	DKK	1,5	16.383	13,00	3,62			Nej	

REAL

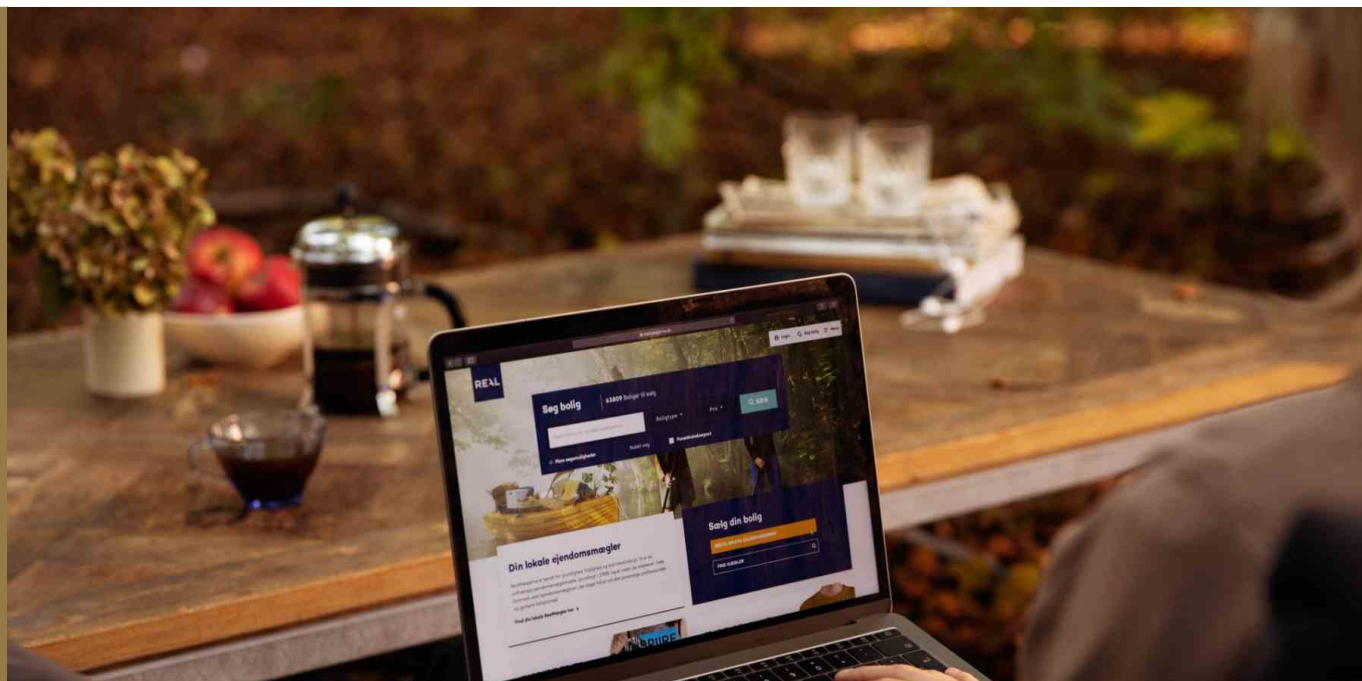
Guldkøber[®]

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