

REAL



Kirkegade 2, 2. mf.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	134
Kontantpris	1.350.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.848		
Byggeår/ombygget	1939/2007	Energimærke	C

Sagsnr. **472365**

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: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025



Beskrivelse:

134 m2 skøn lejlighed med elevator og altan.

Lejligheden er beliggende i flot og markant rødstensejendom med elevator og tagterrasse lige i "hjertet" af Randers C.

Ejendommen blev i 2007 omdannet til spændende ejerlejligheder.

Lejligheden indeholder entré, lyst køkken i åben forbindelse til stort alrum med god plads til det store spisebord, stue, 2 store værelser samt stort badeværelse med vaskesøjle.

Sjældent udbudt stor "city lejlighed" med alle midtbyens faciliteter lige udenfor døren.

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: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025



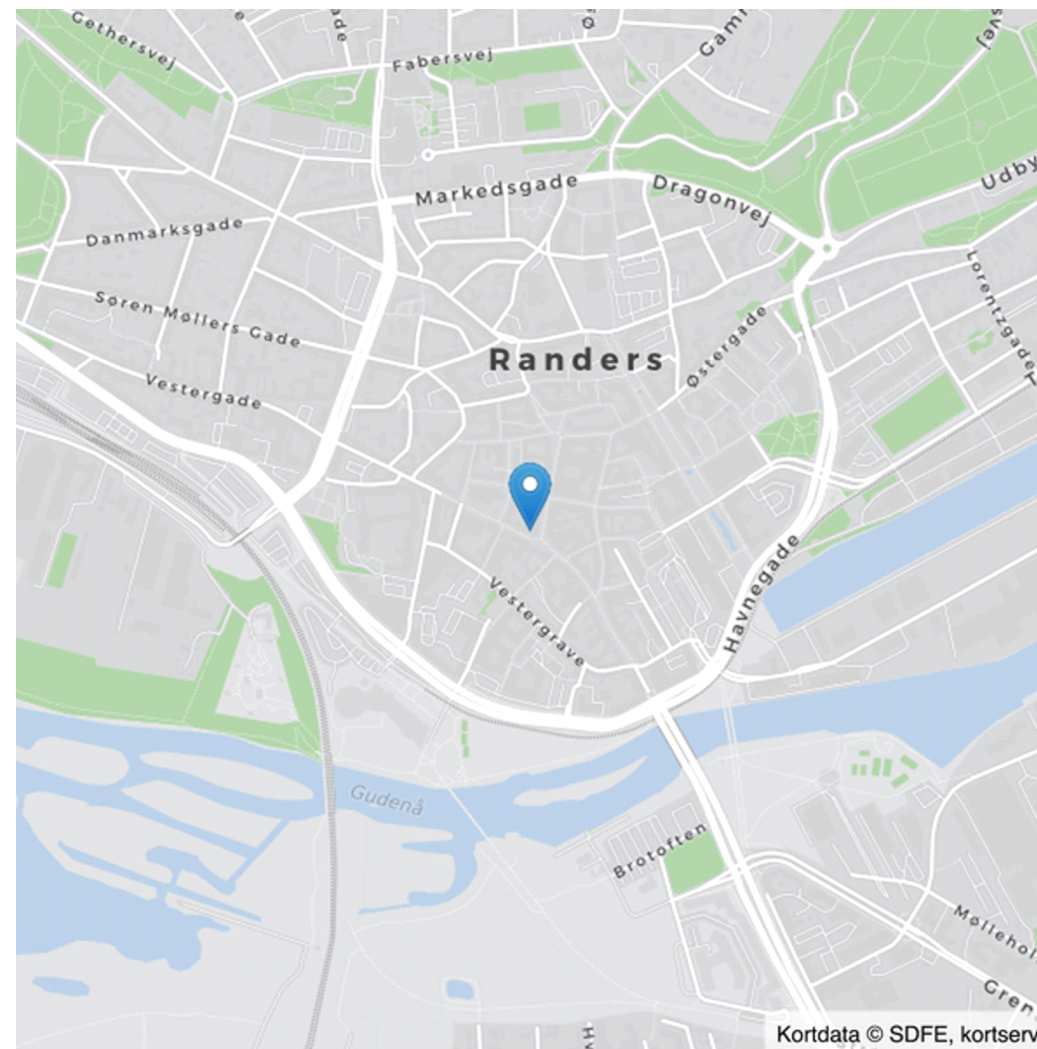
Adresse: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C

Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365

Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	341 Randers Bygrunde
BFE-nr.:	377399
Ejerl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Se ejendomsdatarapport
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Se ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1939/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.600.000 kr.
Grundværdi:	486.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.280.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Tinglyst areal:	126 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	126 m ²
BBR-boligareal:	134 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	8/100
Adm. fordelingstal:	8/100
Sikkerhed til e/f:	Ingen
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til vedlagte tingbogsattest.

Nr. 1 lyst d. 30.09.1940 lbnr. 930748-67 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv, Se akt Filnavn: 67_C-B_223

Nr. 2 lyst d. 30.09.1940 lbnr. 930749-67 Tillægstekst Dok om at en trappe på forlangende skal fjernes mv, Se akt Filnavn: 67_C-B_500

Nr. 3 lyst d. 21.10.1980 lbnr. 17241-67 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om flugtvej og vilkår knyttet hertil, Prioritet forud for pantegæld, Se akt Filnavn: 67_C-B_500

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køle/fryseshab
Elkomfur
Emhætte
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025

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:

Husdyr tilladt.

Udlejning tilladt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.328 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.528	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	5.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Ejerforening	kr.	22.248	Registrering af overdragelse hos administrator	kr.	1.350
Rottebekæmpelse	kr.	158	I alt	kr.	1.361.300
			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		34.171			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.459 md./ 89.504 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.008 md./ 72.092 år v/25,60%
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: 22.05.2025
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: Kirkegade 2, 2. mf., 8900 Randers C
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 472365
Ejerudgift/md.: kr. 2.848

Dato: 22.05.2025

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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	542.667	550.573	548.515	EUR	3,02	49.047	14,75	2,97			Nej	

REAL

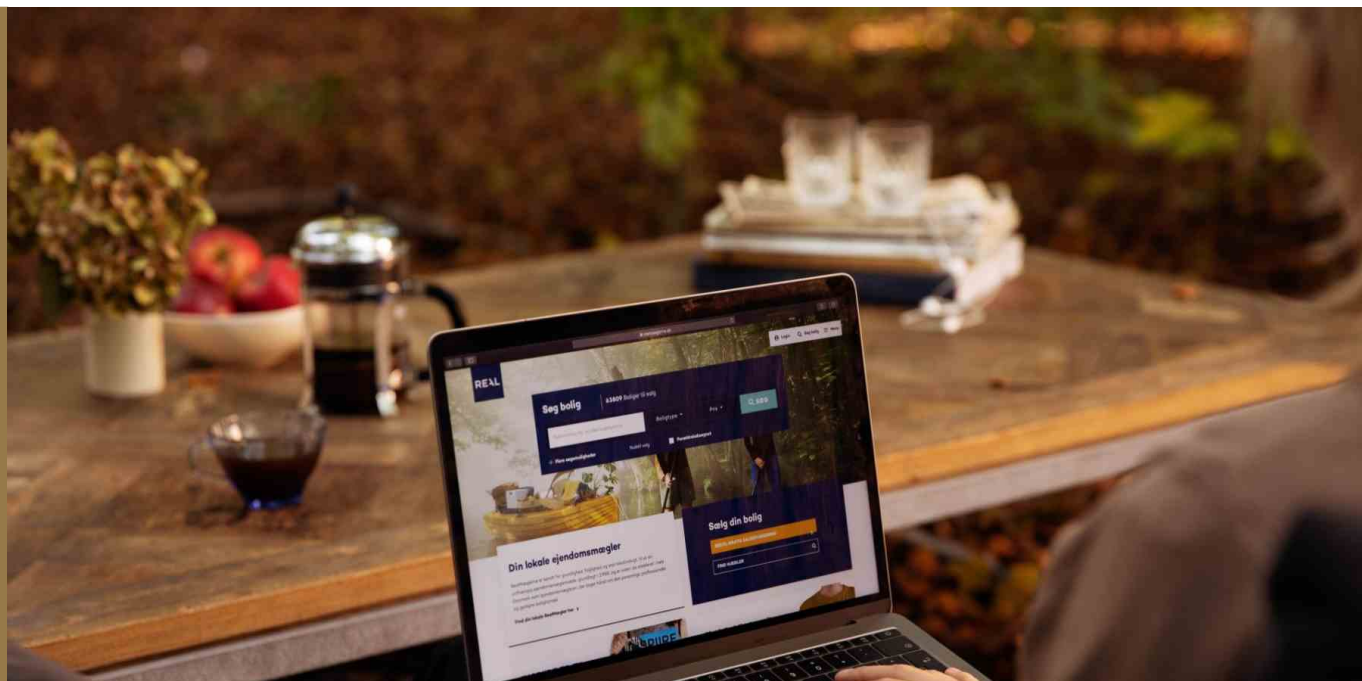
Guldkøber[®]

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