



REAL

Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.279	Grund m ²	1.008
Byggeår/ombygget	1964/1974	Energimærke	F

Sagsnr. **4572621**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

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: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026



Velkommen til dette regulære hus beliggende i den hyggelige by Ølst i kort køreafstand fra Randers. Ejendommen er beliggende centralt i byen med dejælg lukket have med flere gode solkroge og terrasser, den ene overdækket, hvor der er rig mulighed for at nyde det gode udeliv og hygge sig med familie og venner.

Huset indeholder: Entre samt stort soveværelse med faste skabe. Endvidere er der værelse og godt stort lyst badeværelse med bruseniche. Yderligere kan nævnes værelse og bryggers samt lyst køkken. Til slut kan nævnes hyggelig stue med brændeovn og udgang til have.

Til huset høreer carport og garage med udgang til baghaven.

Et hus hvor man får rigtig mange billige m2 for pengene.

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: Claus Laursen

Adresse: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Badeværelse



Stue

Adresse: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

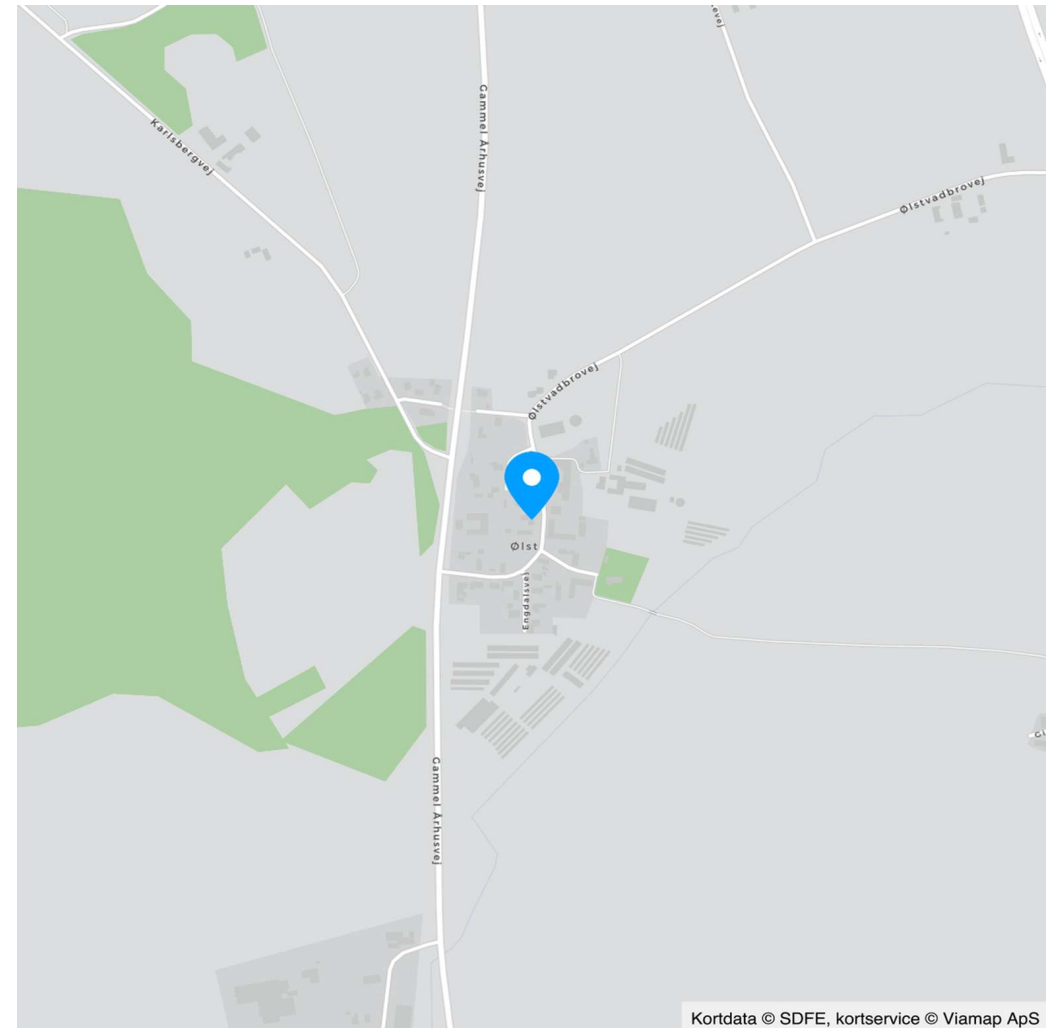
Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-ejermedde-
else af den 10.09.2026
Kommune: Randers
Matr.nr.: 7r Ølst By, Ølst
BFE-nr.: 4104477
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.020.000
Grundværdi: 322.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 816.000
Grundlag for grundskyld: 257.600

Arealer**

Grundareal: 1.008 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Garage: 24 m²
Carport: 12 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.10.BE.1 - Ølst

Lokalplan: Ingen.

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2025 Randers

Kommuneplanramme: Ølst. plannr. 3.10.BE.1.

Kommuneplanstrategi: Navn: Planstrategi 2022 - Randers kommune i
vækst.

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Ja

Kirkebyggelinie: Ja.

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Køber skal påregne en større forsikringsudgift end oplyst i salgsopstillingen såfremt man ønsker almindelig fuld dækning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.800 Forbrug: 11.471 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

forbrug brænde jf. energimærke: 7,7 rummeter

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

Adresse: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.162	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	3.581	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Grundejrforening ansl.	kr.	400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Skorstensfejning ansl.	kr.	900	I alt	kr.	708.576
Husforsikring ansl.	kr.	3.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100			
Renovation ansl.	kr.	3.200			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 15.342

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.150 md. / 49.801 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.250 md. / 39.003 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026

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 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 250.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

BEMÆRK: Radiatorer i huset fra oliefyret er frakoblet. Brændeovnen er ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen. Envidere er der ikke 2 toiletter og der er 5 og ikke 6 værelser som anført på BBR. Til slut er bygningsoplysningerne på kort i BBR med forkerte bygningsnumre.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysnes som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsskema. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses. Evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefrysnes i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsskema, ved et lån, der ej heller er tinglyst.

Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.

Sælger dokumenterer, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

Brændeovn/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions/installations tidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte den afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Smørregrav



Adresse: Ølstvadbrovej 11, 8940 Randers SV
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 4572621
Ejerudgift/md.: kr. 1.279

Dato: 13.10.2026

Køber er bekendt med og accepterer at smørregrav i garage ikke er registreret og dermed ikke søgt om og godkendt.

NORDIC WASTE

Køber er bekendt med nordic waste sagen

Olietank - allerede afblændet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til sælger forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen, som sælgers afdøde mand selv har afblændet. Olietanken er ikke registreret på BBR hos kommunen. Sælger oplyser, at der hende bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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