

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: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 2.6.2025



Beskrivelse:

Stor villa i smukke omgivelser ved Fussingø Skoven

Med Fussingø Skoven, Gudenåen og Fussing Sø som de nærmeste naboer ligger Åsum placeret i naturskønne omgivelser. Udover nærheden til naturen får I også et velholdt hus i en klassisk 1970'er-stil, hvor planløsningen er skabt med tanke på den pladskrævende familie. I kan se frem til hele fire værelser, en rummelig vinkelstue, et køkken, et bryggers, et badeværelse og et toilet. Her dannes en god ramme om hverdagen, mens I ydermere kan se frem til en dejlig have med en solrig terrasse.

Hjemmet er en klassisk sag fra 1974, som fremstår flot med sine gule mursten, sortmalede gavle og eternittaget. Sidstnævnte blev rensat og malet i 2024-2025, og i samme periode blev alt det udvendige træværk slebet og malet. Vinduer og gavle står således skarpt og understreger vedligeholdet af den tidstypiske facade.

Der er rum til hele familien, da hjemmet har en praktisk planløsning med værelsesafdeling i den ene ende. Her finder I fire værelser, et badeværelse og et gæstetoilet. Bevæger I jer til den modsatte side i huset, kommer I til en stor vinkelstue med fine indretningsmuligheder samt et separat køkken med videre udgang til et bryggers.

Omkring huset strækker der sig en have med mange muligheder. Haven er reetableret, så den hovedsageligt er udlagt som græsplæne, hvilket giver jer chancen for at anlægge køkkenhave, blomsterbede og drivhus efter jeres drømme. Samtidig er der rig plads til børneleg, mens forældrene kan slå sig ned på den vestvendte, solrige terrasse.

Denne ejendom ligger klods op ad Fussingø Skoven, og herfra fører en kort spadseretur jer hurtigt til den smukke Gudenåen, hvor der er anlagt shelter- og bålplads. De naturskønne omgivelser er altså ikke til at tage fejl af, og det understreges af nærheden til Fussingø Sø, som ligger få kilometer fra hoveddøren i Åsum. En kort køretur leder til indkøb, skole og dagtilbud. Desuden er der etableret en legeplads få minutters gang fra hjemmet, hvor I kan samles om legefaciliteterne og det fælles grillområde.

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.

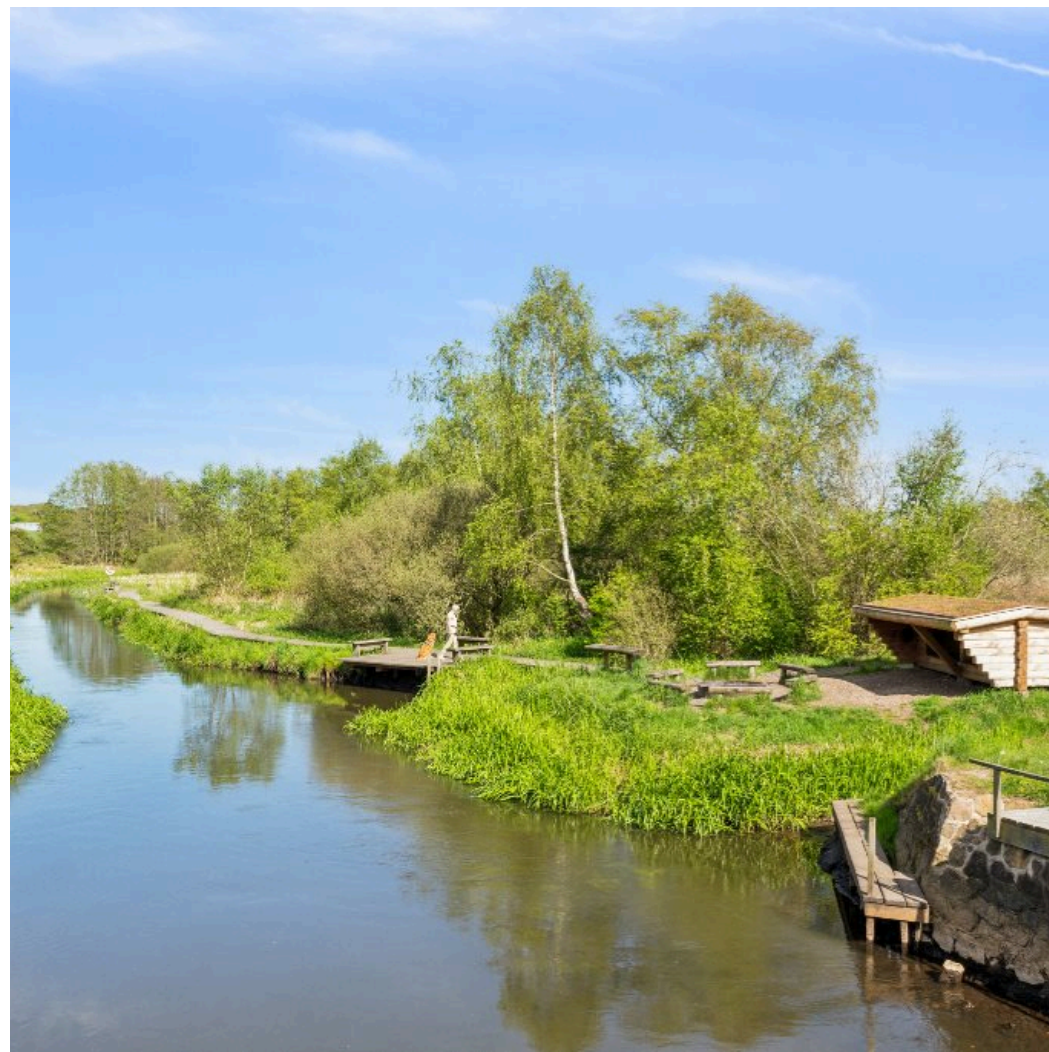
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mark Albertsen

Adresse: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 2.6.2025



Adresse: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

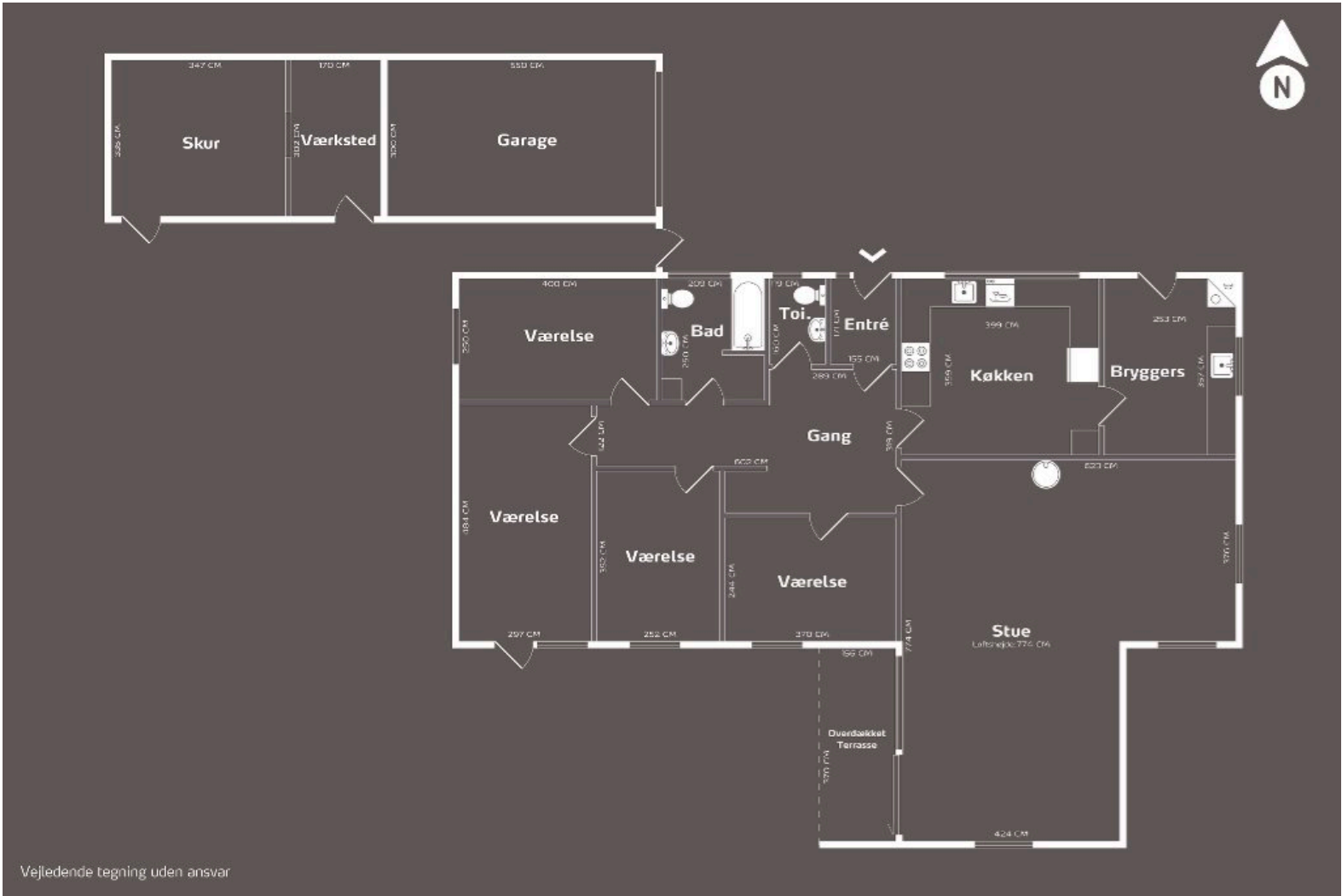
Dato: 2.6.2025



Adresse: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 2.6.2025



Dato: 2.6.2025

Adresse: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 2.6.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.100,00 Forbrug: 18,34 kwh

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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

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

Energimærkning: F

Adresse: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 2.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.891,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000,00
Grundskyld 2024	kr. 6.227,00	Omkostninger til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500,00
Husforsikring	kr. 6.934,00	Købers andel af ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.500,00
Renovation	kr. 3.088,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.650,00
Rottebekæmpelse	kr. 186,76	I alt	kr.	816.650,00
Skorstensfejning	kr. 1.121,34			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.448,62			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.458 md./ 53.494 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.554 md./ 42.648 år v/ 26,69 %
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: 2.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Skeelsvej 7, Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 73-X0000060
Ejerudgift/md.: kr. 1.954

Dato: 2.6.2025

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 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.

Gæld udenfor købesummen: