



REAL

Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	191
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.855	Grund m2	20.855
Byggear	1949	Energimærke	A2010

Sagsnr. **492250256**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Landlig idyl og moderne komfort – fuldstændig indflytningsklar ejendom midt i naturen

Drømmer du om at bo med naturen lige udenfor døren? At vågne op til fuglesang, kigge ud over grønne marker og nyde roen fra en hverdag væk fra byens støj? Så er Nr. Ålumvej 17 noget for dig – en skøn og gennemrenoveret landejendom, beliggende i et fredeligt og naturskønt område mellem to store statsskove og med kun 2 km til den smukke Fussing Sø, hvor du kan bade, gå ture eller bare nyde stilheden ved vandet.

Ejendommen fremstår fuldstændig indflytningsklar og er løbende renoveret med respekt for både funktionalitet og æstetik. Med sine 191 velindrettede kvadratmeter får du her en bolig, der emmer af lys, luft og moderne komfort – perfekt til familien, parret eller den naturlade sjæl, der ønsker noget særligt.

Indendørs byder boligen på en gennemført planløsning med store opholdsrum, flere gode værelser, lyst køkken og badeværelse samt detaljer, der gør hverdagen både praktisk og behagelig. Her er plads til samvær såvel som privatliv, og hjemmet kan let tilpasses både børnefamilier, par eller dem, der har brug for hjemmearbejdsplads.

Udendørs får du et sjældent udbud af plads og muligheder. Med et samlet jordareal på lidt over 2 hektar er der rig mulighed for at holde heste eller andre dyr, etablere køkkenhave, frugtplantage eller blot nyde de åbne vidder. De tilhørende gode og anvendelige udbygninger giver desuden fleksibilitet til værksted, opbevaring, garage eller hobbyprojekter – her er det kun fantasien, der sætter grænser.

Beliggenheden er noget helt særligt. Ejendommen er placeret i et fredfyldt område med åbne marker, højt til himlen og naturen helt tæt på. Med Fussing Sø i cykelafstand og skovene omkring dig, er der rig mulighed for udendørsliv hele året rundt – hvad enten du er til ridning, løb, vandreture eller bare ren afslapning i grønne omgivelser. Samtidig er der nem adgang til Randers, som kun ligger en kort køretur væk, med alt hvad du behøver af indkøb, skole, institutioner og fritidsaktiviteter.

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: Heine Binder

Adresse: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse



Værelse

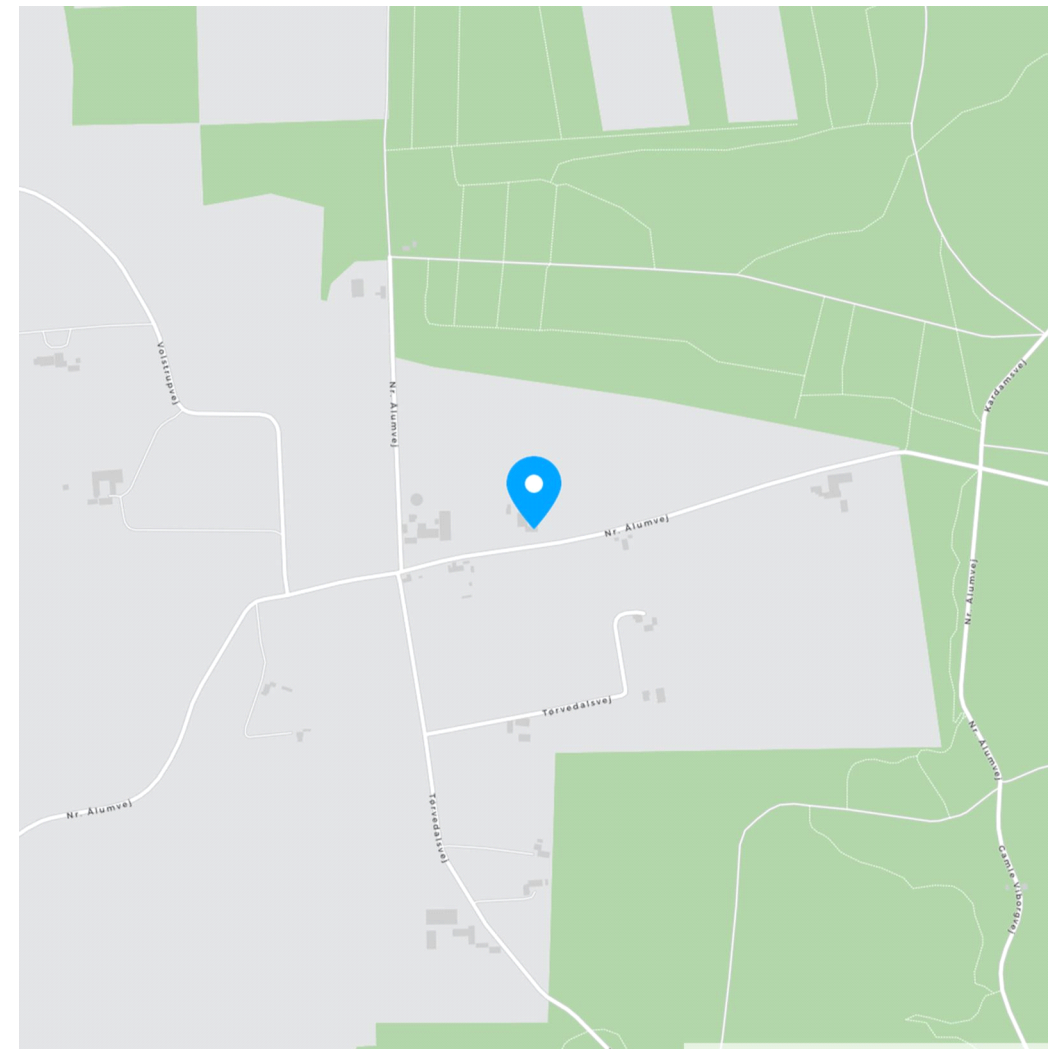


Værelse

Adresse: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	1 ag Fussingø Hgd., Ålum
BFE-nr.:	9427550
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.277.000 kr.
Grundværdi:	563.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.021.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	20.855 m ²
Boligareal i alt:	191 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	26 m ²
Udhus:	220 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.
Nr. 1 lyst d. 27.02.1957 lbnr. 907055-68 Tillægstekst Dok om vandværk mv tild gl Rds
By akt M 373 Filnavn: 68_N_519

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 6.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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 salgsoptstillingens 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 A2010. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.210	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.261	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	7.427	I alt	kr.	3.014.850
Renovation	kr.	3.088			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	270			
Ejerudgift i alt 1 år		22.256			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.189 md./ 194.274 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.904 md./ 154.850 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: 09.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Nr. Ålumvej 17, Nr Ålum, 8920 Randers NV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 492250256
Ejerudgift/md.: kr. 1.855

Dato: 10.09.2025

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Energimærkning:

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.

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

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate