



REAL

## Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>126</b> |
| Kontant    | <b>1.895.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.596</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>723</b> |
| Byggeår    | <b>1966</b>      | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **4722259**

**RealMæglerne** Klaus Larsen

Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ / Tlf. +45 86432933 / [www.realmaeglerne.dk/randers](http://www.realmaeglerne.dk/randers)

## 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: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026



### Moderniseret villa med stor garage

Moderniseret villa med stor garage.

Dejlig lys og indflytningsklar 1-plans villa med en skøn solrig terrasse og nem have midt i Assentoft by.

Her kan bl.a. fremhæves gulvvarme i stue, køkken/alrum, badeværelse m.v., nyere brændeovn, nyere luft til luft varmepumpe m.v.

Villaen har en rigtig god indretning helt uden spildplads med skønne lyse rum.

Udenfor kan fremhæves dejlige solrige terrasser, vedligeholdelsesnem have samt en stor garage på 52 m<sup>2</sup>.

Assentoft er en dejlig by som indeholder alt hvad man har behov for i hverdagen. Her er bl.a. gode indkøbsmuligheder, skole, idrætshaller, daginstitutioner, en dejlig natur m.v. Og skal du pendle til f.eks. Aarhus er du meget hurtigt og nemt på E45.

EN SKØN LYS OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA I ATTRAKTIVE ASSENTOFT.  
BESTIL EN PERSONLIG FREMVISNING.

### 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: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026

---

### **Moderniseret villa med stor garage**

Dejlig lys og indflytningsklar 1-plans villa med en skøn solrig terrasse og nem have midt i Assentoft by.

Her kan bl.a. fremhæves gulvvarme i stue, køkken/alrum, badeværelse m.v., nyere brændeovn, nyere luft til luft varmepumpe m.v.

Villaen har en rigtig god indretning helt uden spildplads med skønne lyse rum.

Udenfor kan fremhæves dejlige solrige terrasser, vedligeholdelsesnem have samt en stor garage på 52 m<sup>2</sup>.

Assentoft er en dejlig by som indeholder alt hvad man har behov for i hverdagen. Her er bl.a. gode indkøbsmuligheder, skole, idrætshaller, daginstitutioner, en dejlig natur m.v. Og skal du pendle til f.eks. Aarhus er du meget hurtigt og nemt på E45.

EN SKØN LYS OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA I ATTRAKTIVE ASSENTOFT. BESTIL EN PERSONLIG FREMVISNING.

Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026



Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026



Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026



Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Randers  
Matr.nr.: 5cq Assentoft By, Essenbæk  
BFE-nr.: 4114857  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1966

**Arealer\*\***

Grundareal: 723 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 126 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 52 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.114.000  
Grundværdi: 429.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 891.200  
Grundlag for grundskyld: 343.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 26.08.1966 - Dok om oversigt mv  
- Nr. 2: 14.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 2.01.B.4 - Vester Allé, Højvangen, Sandagervej

Tilbehør:

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

Vaskemaskine, Tørretumbler, Ovn, Opvaskemaskine, Emhætte, Køle/fryseskab, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 400

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug: Ca. 400 m<sup>3</sup> = ca. kr. 5.000;- + varmepumpe + brænde / træpiller

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 salgsoptillingens 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 er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                      |     |           |
|------------------------|-----|------------|-------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 4.545      | Kontantpris                               | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 4.770      | Tinglysningsafgift af skødet              | kr. | 13.250    |
| Renovation             | kr. | 1.204      | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 8.000     |
| Genbrug                | kr. | 1.600      | I alt                                     | kr. | 1.916.250 |
| Skorstensfejning       | kr. | 1.100      |                                           |     |           |
| Madaffald              | kr. | 935        |                                           |     |           |
| Forsikring             | kr. | 5.000      |                                           |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 19.155 |                                           |     |           |

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.484 md. / 125.814 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.362 md. / 100.346 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: Park Alle 7, Assentoft, 8960 Randers SØ  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 4722259  
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 16.09.2026

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 hvilen- de 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. 3: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 106.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 1.108.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

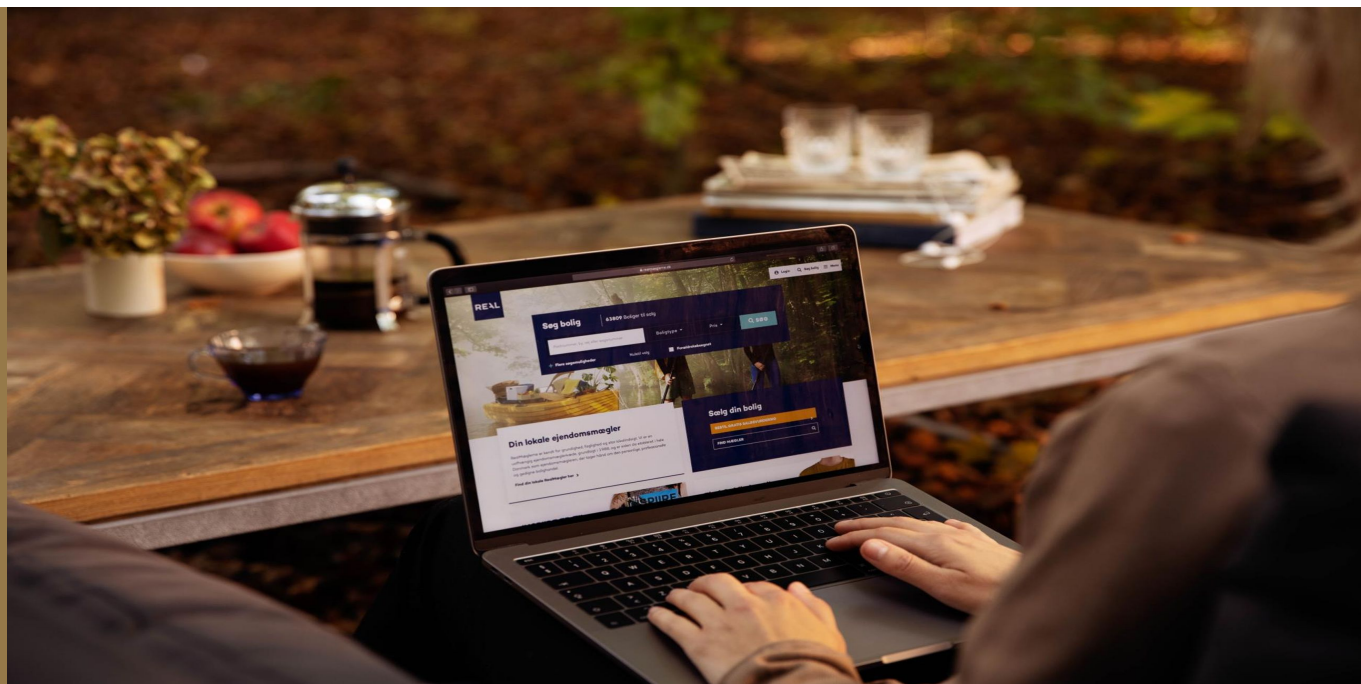
## Guldkøber<sup>®</sup>

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