



REAL

Baltzers Alle 8, Gassum

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	221
Kontantpris	1.450.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.575	Grund m2	782
Byggear/ombygget	1968/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **4722193**

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: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Stor familievilla med 6 værelser og 2 badeværelser.

Her er god plads til hele familien i denne fine villa som er beliggende på en rolig villavej i Gassum.

Her er følgende indretning i stueetagen: Entré/bryggers, 2 værelser, badeværelse, dejligt nyere køkken/alrum samt god vinkelstue med udgang til udestue. 1. sal som er etableret i 2006 er indrettet med stor lys repos, 4 værelser og badeværelse.

Herudover 36 m2 garage.

Gassum er en hyggelig og aktiv landsby beliggende ca. 14 kilometer nord for Randers. I byen er der både købmand, børnehave og vuggestue samt aktivitetshus. Børnene kommer i skole på Blicherskolen i Spentrup med skolebus direkte fra Gassum Kirke.

Villaen opvarmes med fjernvarme.

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: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026

Stor familievilla med 6 værelser og 2 badeværelser.

Her er god plads til hele familien i denne fine villa som er beliggende på en rolig villavej i Gassum.

Her er følgende indretning i stueetagen: Entré/bryggers, 2 værelser, badeværelse, dejligt nyere køkken/alrum samt god vinkelstue med udgang til udestue.
1. sal som er etableret i 2006 er indrettet med stor lys repos, 4 værelser og badeværelse.

Herudover 36 m2 garage.

Gassum er en hyggelig og aktiv landsby beliggende ca. 14 kilometer nord for Randers. I byen er der både købmand, børnehave og vuggestue samt aktivitetshus. Børnene kommer i skole på Blicherskolen i Spentrup med skolebus direkte fra Gassum Kirke.

Villaen opvarmes med fjernvarme.

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026



Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

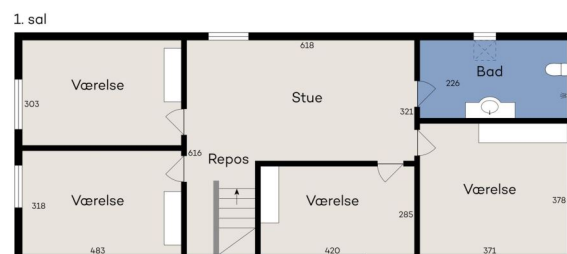
Dato: 24.01.2026



Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026



Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
 Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
 Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	2 ao Gassum By, Gassum
BFE-nr.:	4088483
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.300.000 kr.
Grundværdi:	262.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.040.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	782 m ²
Boligareal i alt:	221 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.10.1967 lbnr. 905343-68 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabriksvirksomhed mv Filnavn: 68_H_235
 Nr. 2 lyst d. 28.08.1995 lbnr. 7890-68 Tillægstekst Dok om vedblivelsespligt til kraftvarmeværk Filnavn: 68_H_291
 Nr. 1 lyst d. 09.10.1967 lbnr. 905343-68 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabriksvirksomhed mv Filnavn: 68_H_235
 Nr. 2 lyst d. 28.08.1995 lbnr. 7890-68 Tillægstekst Dok om vedblivelsespligt til kraftvarmeværk Filnavn: 68_H_291

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 De på ejendommen værende hårde/hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug til fjernvarme udgjorde ca. kr. 15.000,00.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	6.376	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	1.388	I alt	kr.	1.468.050
Genbrugspladser	kr.	825	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	150			
Indsamlingsord. genbrug	kr.	863			
Ejerudgift i alt 1 år		18.905			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.819 md./ 93.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.313 md./ 75.757 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: 24.01.2026
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: 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: Baltzers Alle 8, Gassum, 8981 Spentrup
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 24.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

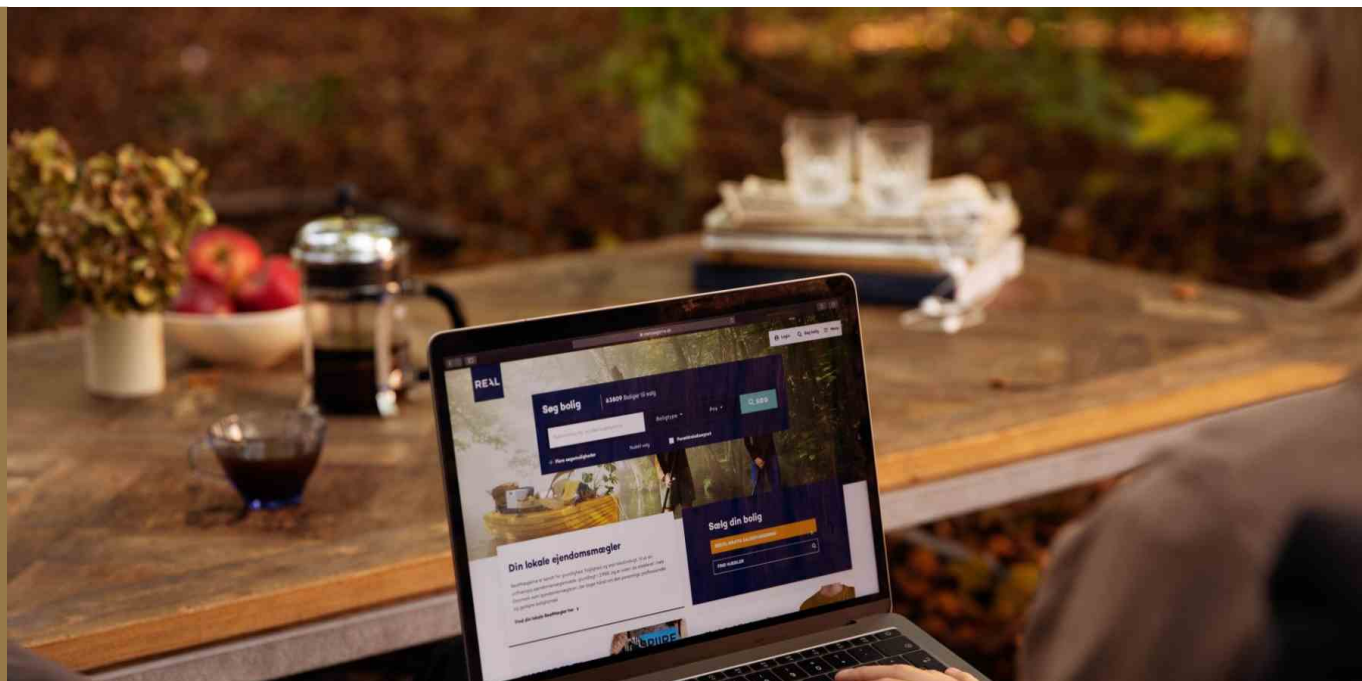
Guldkøber[®]

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