



REAL

Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	156
Kontantpris	2.495.000	Andre bygninger	1.729
Ejerudgift	3.589	Grund ha	5,5000
Byggear	1865	Energimærke	D

Sagsnr. **492240188**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om landlig idyl med plads til både familieliv, hobbyer og måske dyrehold? Så er Ingstrup Møllevej 7B i Tjele stedet for dig. Denne charmerende 4-længers gård kombinerer historie, atmosfære og moderne muligheder – alt sammen omgivet af 5,5 hektar jord, der åbner for utallige anvendelsesmuligheder.

Den klassiske gård består af fire sammenhængende længer, der skaber en hyggelig og funktionel ramme om boligen og de tilhørende bygninger. Stuehuset er indrettet med rummelige og lyse opholdsrum, der giver plads til familielivet. De øvrige længer kan anvendes til alt fra værksted og opbevaring til staldplads eller kreative projekter.

Ejendommens 5,5 hektar jord giver rige muligheder for dig, der drømmer om dyrehold, landbrug eller blot masser af plads omkring dig. Den store gårdsplads og de åbne vidder fuldender billedet af det perfekte liv på landet.

Gården ligger i naturskønne omgivelser i Tjele – en rolig og idyllisk egn med kort afstand til større byer som Viborg og Hobro. Her får du det bedste fra begge verdener: landlig fred og ro samt gode forbindelser til skole, indkøb og aktiviteter. Området byder også på naturoplevelser, blandt andet i nærliggende skove og ved Tjele Langsø.

Her får du en ejendom med sjæl, historie og et hav af muligheder for at skabe netop det liv, du drømmer om. Kontakt os i dag for en fremvisning af denne unikke landejendom.

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: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025

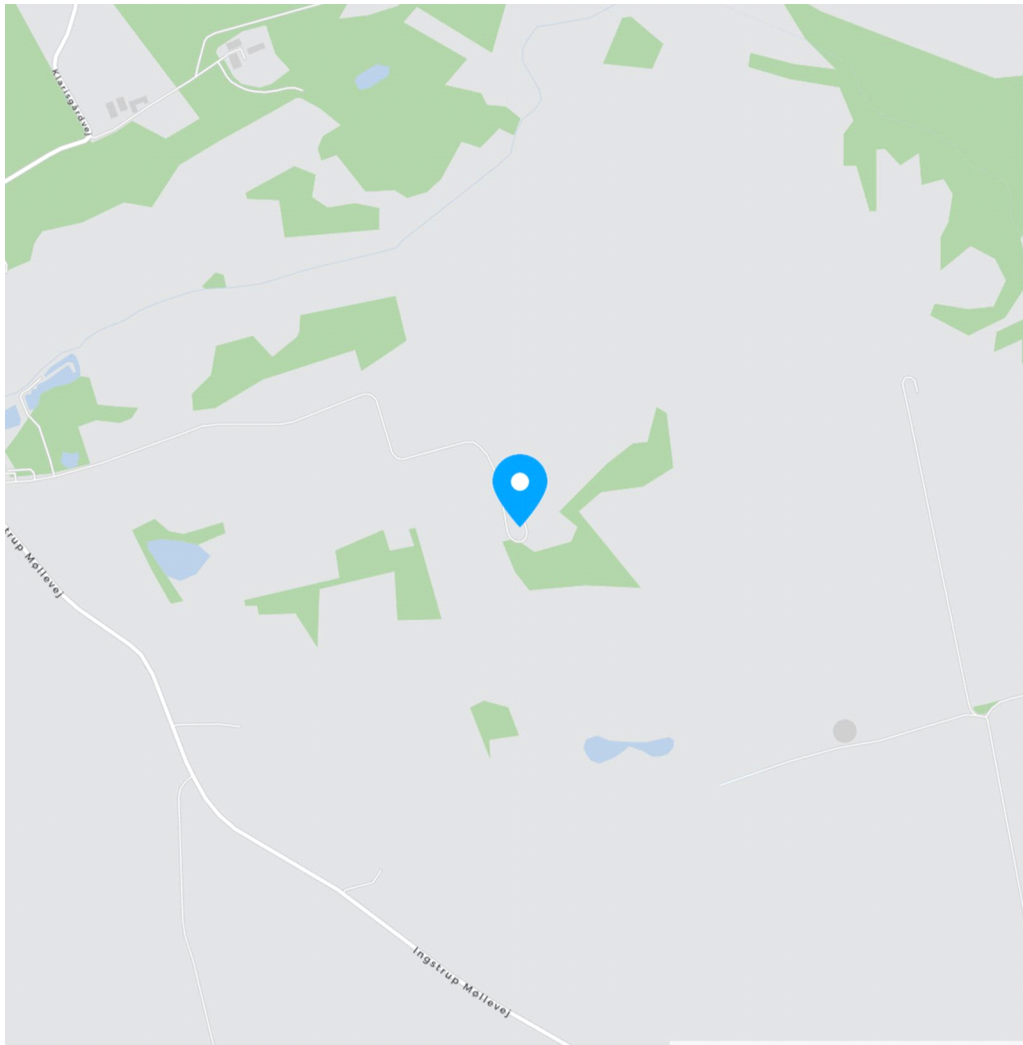




Adresse: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025





Adresse: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

4 a Sdr. Ingstrup By, Rødding

Arealer i alt

Areal

5,5000 ha

5,5000 ha

Der foreligger miljøtilsynsrapport
Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej
___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Ingstrup Møllevej 7B
Nr. 3 Ingstrup Møllevej 7B
Nr. 4 Ingstrup Møllevej 7B
Nr. 5 Ingstrup Møllevej 7B
Nr. 6 Ingstrup Møllevej 7B
Nr. 7 Ingstrup Møllevej 7B

Areal

482 m²

331 m²

162 m²

172 m²

162 m²

420 m²

Heraf boligareal

Bygningsareal i alt

1.729 m²

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at at der er bestilt vandanalyse.

___ Ja X Nej
___ Ja X Nej
X Ja ___ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Egen tank med sivdræn.

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses dette kan forekomme. Jorden har ikke været dyrket i sælges ejertid.

Miljøforhold



Adresse: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	4 a Sdr. Ingstrup By, Rødding
BFE-nr.:	10112448
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Egen vandforsyning
Vej:	Privat
Kloak:	Anden type afløb
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1865

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.206.000 kr.
Grundværdi:	1.151.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	2.206.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.764.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	5,5000 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	156 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	13 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	1.729 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	1.729 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1975 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste forbrug udgør ca 24 m3 træ.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.000	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.589	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring	kr.	17.773	I alt	kr.	2.511.850
Renovation	kr.	2.781			
Skorstensfejning	kr.	1.404			
Genbrugsgebyr	kr.	1.141			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	375			
Ejerudgift i alt 1 år		43.063			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.700 md./ 164.405 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.949 md./ 131.391 år v/26,43%
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: 31.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ingstrup Møllevej 7B, Ingstrup, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 492240188
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 06.08.2025

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 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.219.000	2.210.314	2.192.336	DKK	0,8	44.131	23,50	3,51			Nej	

Tilbehør:
Indbygningsovn: Siemens
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Siemens
Opvaskemaskine: Siemens
Køleskab: ja
Vaskemaskine: ja
Tørretumbler: ja

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Se bilag vedrørende foreløbig 2023 vurdering.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

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.

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