

Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**91**
Kontant	**1.195.000**	Andre bygninger	**202**
Ejerudgift	**1.728**	Grund ha	**2,3822**
Byggeår/ombygget	**1933/1966**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **492260213**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492260213
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 23.09.2026



Idyllisk landejendom med 2,4 ha jord, naturskøn beliggenhed og gode muligheder for dyrehold

Drømmer du om fred, ro og masser af plads omkring dig? Så byder Vesterled 22 på en sjældent udbudt mulighed for at erhverve en hyggelig mindre landejendom med ca. 2,4 ha jord samlet omkring ejendommen. Her får du en naturskøn beliggenhed, hvor hverdagens stress og jag erstattes af fuglesang, åbne vidder og et rigt dyreliv lige uden for døren.

Ejendommen er ideel for naturelskeren, den mindre dyreholder eller familien, der ønsker mere plads og frihed i landlige omgivelser.

Boligen er ikke stor, men den fremstår velholdt og hyggelig med en varm og indbydende atmosfære. Huset er i pæn stand både ude og inde, og her kan nye ejere flytte direkte ind og nyde livet på landet fra første dag. Den tilhørende jord ligger samlet ved ejendommen og giver gode muligheder for blandt andet hestehold, mindre dyrehold eller hobbylandbrug. Ejendommen har tidligere været anvendt til heste, og de naturskønne omgivelser danner de perfekte rammer for både dyr og mennesker. Til ejendommen hører desuden to udhuse, som kan anvendes til stald, værksted, opbevaring eller andre hobbyaktiviteter. Her er plads til at udfolde sig og skabe de rammer, der passer til netop dine interesser og behov.

Vesterled 22 er kort sagt en charmerende landejendom med en attraktiv kombination af overskuelig bolig, god jordtilliggende og fredelige omgivelser – perfekt til dig, der ønsker livet på landet uden at gå på kompromis med hygge og funktionalitet.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492260213
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 23.09.2026



Set fra haven



Lyst og charmerende landkøkken



Spise- og opholdsstue.



Fra stuen er der udgang til udsigtsterrasse.



I alt 2 gode værelser.



Badeværelse med brus.

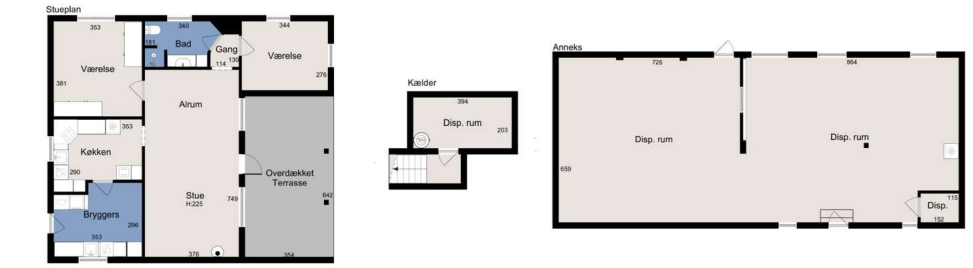
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

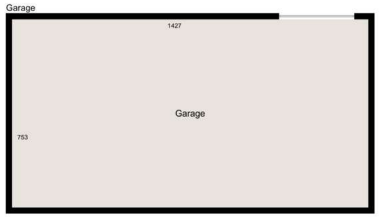
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.195.000

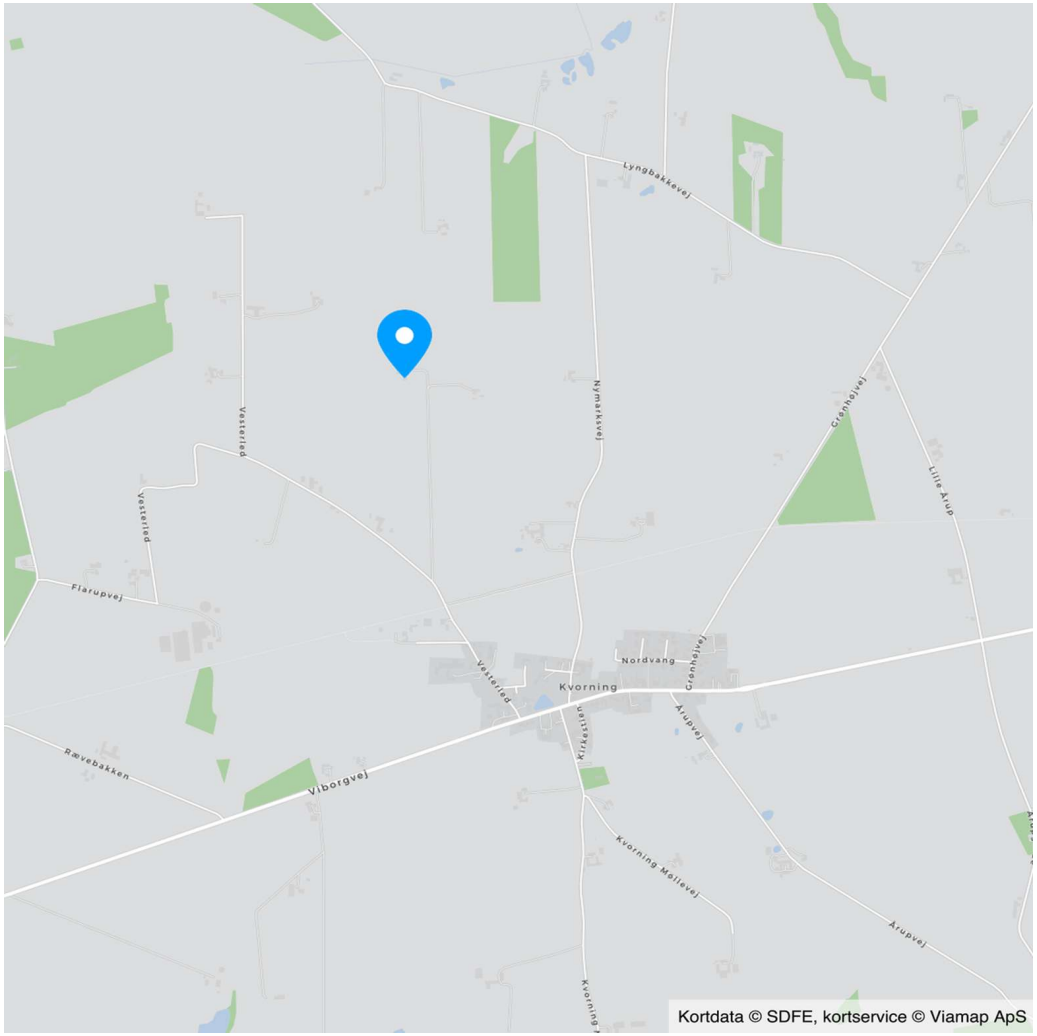
Sagsnr.: 492260213
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 23.09.2026





Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492260213
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 23.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6k Kvorning By, Kvorning
BFE-nr.:	8289171
Zonestatus:	Landzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1933/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	780.000
Grundværdi:	491.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	624.000
Grundlag for grundskyld:	392.800

Arealer**

Grundareal:	2,3822 ha
- heraf vej	338 m^2
Boligareal i alt:	91 m^2
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	107 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	6 m^2
Udhus:	112 m^2
Udhus:	90 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 19.02.1955 - Dok om medlemspligt af I/S Kvorning Forsamlingshus, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 11.07.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 2 M, 2 T, 8 K, 2 N, 25 B, 2 K, (TML vedr evt 2 A, 2 Ø, 2 P, 2 AD, 2 AE)
- Nr. 3: 30.12.1992 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 6 AB

Planer
Ingen

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

Emhætte, Kogeplade (Induktion), Ovn (Indbygningsovn), Køleskab, Opvaskemaskine, MEDFØLGER IKKE: udendørs spa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492260213
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 23.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.400 Forbrug: 5 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Pillefyr
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillebrændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årsforbrug varme stammer fra energimærke udarbejdet d. 2. juni 2025 og er fordelt med følgende: 4,8 ton træpiller og og 392 kWh elektricitet.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Vesterled 22, Kvorning, 8830 Tjele
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 492260213
Ejerudgift/md.: kr. 1.728

Dato: 23.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.182
Grundskyld	kr.	4.517
Renovation, Genbrugsgebyr, Skadedyrsbekæmpelse, Skorstensfejning	kr.	4.679
Forsikring	kr.	7.906
Medlemspligt Kvorning Forsamlingshus	kr.	450
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.735

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
I alt	kr.	1.204.050

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.805 md. / 81.654 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.451 md. / 65.411 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 4: hovedstol kr. 1.208.000
Nr. 5: hovedstol kr. 300.000
Nr. 6: hovedstol kr. 187.000
Nr. 7: hovedstol kr. 97.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
6k - Kvorning By, Kvorning	2,3822 ha	338 m²
Areal i alt	2,3822 ha	338 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Vesterled 22 - Fritliggende enfamiliehus	1933/1966	91 m²	107 m²
Nr. 2 - Vesterled 22 - Udhus	1990	112 m²	
Nr. 4 - Vesterled 22 - Udhus	1955	90 m²	
Bygningsareal i alt		293 m²	91 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Vesterled 22 - Fritliggende enfamiliehus	Fuld- og nyværdiforsikret - Svamp, Insekt, Rørskade

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	1.195.000
Kontant købesum i alt	kr.	1.195.000

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding: Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Anden type afløb

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet: Ja
Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling): Nej
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende forpagtning og bortforpagtning: Der foreligger en mundtlig aftale, der løber til og med d. 31.12.2026

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen: Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn: Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning: Nej

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport: Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer: Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen: Nej

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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